

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

LE
BAIL A FERME
ET LA
CRISE AGRICOLE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

M.-Auguste OLIVIER

AVOCAT A LA COUR D'APPEL



MONTPELLIER
IMPRIMERIE GUSTAVE FIRMIN ET MONTANE
(Rue Ferdinand-Fabre et Quai du Verdanson)

1899

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

MM. Vigié, Doyen, professeur de Droit civil, chargé du cours d'Enregistrement.

Brémont, Assesseur, professeur de Droit administratif.

Gide, professeur d'Économie politique, en congé.

Laurens, professeur de Droit civil, en congé.

Glaize, professeur de Procédure civile, chargé des cours de Voies d'exécution et de Législation financière.

Laborde, professeur de Droit criminel, chargé du cours de Législation et d'Economie industrielles.

Charmont, professeur de Droit civil, chargé du cours de Droit civil dans ses rapports avec le Notariat.

Chausse, professeur de Droit romain, chargé du cours de Pandectes.

Meynial, professeur d'Histoire du Droit.

Barde, professeur de Droit constitutionnel.

Declareuil, professeur de Droit romain, chargé du cours d'Histoire du Droit public français.

Valéry, professeur de Droit commercial, chargé du cours de Droit international privé.

Perreau, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil approfondi, et d'un cours complémentaire de Droit civil.

Brouilhet, chargé d'un cours d'Économie politique.

Gariel, chargé d'un cours d'Économie politique et du cours d'Histoire des doctrines économiques.

Moye, chargé du cours de Droit international public.

Lévy Ullmann, chargé d'un cours de Droit civil.

Giraud, secrétaire.

MEMBRES DU JURY :

MM. Valéry, professeur, *président*.

Perreau, agrégé,

Brouilhet, chargé de cours,

} *assesseurs.*

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

LE

BAIL A FERME

ET LA

CRISE AGRICOLE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

M. Auguste OLIVIER

AVOCAT A LA COUR D'APPEL



MONTPELLIER

IMPRIMERIE GUSTAVE FIRMIN ET MONTANE

(Rue Ferdinand-Fabre et Quai du Verdanson)

1899



Digitized by the Internet Archive
in 2026

MEIS ET AMICIS

A. OLIVIER,

BIBLIOGRAPHIE

Annuaire de Législation étrangère.

AUBRY ET RAU. — *Cours de droit civil français*, 1869.

AULNIS DE BOURROUILL (D^r). — *Rapports entre propriétaires et exploitants du sol. Congrès international de La Haye*, 1891. — *Revue d'Economie politique*, 1891. P. 715 et suiv.

BAUDRILLART. — *Enquête sur la condition des populations agricoles.*

— *Le droit à l'indemnité de plus-value : Journal des*

— *Economistes*. Août, 1889.

BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL. — *Contrat de louage*, 1898.

BEHAGHEL. — *De l'indemnité au fermier sortant*. Thèse. Caen, 1897.

BELLEVILLE (DE). — *De l'indemnité au fermier sortant. Rapport à la Société des agriculteurs de France*, 1890.

BERNARD. — *Les systèmes de cultures et les spéculations agricoles*, 1898.

BLONDEL. — *Les populations rurales en Allemagne et la crise agraire*, 1897.

BONDUEL. — *Rapport sur l'indemnité de plus-value à la Société des agriculteurs du Nord*, 1889.

Bulletin des lois nouvelles, 1889, 1890, 1898, 1899.

Bulletin de la Société des agriculteurs du Nord, 1889.

Bulletin de la Société des agriculteurs de France. Années 1873, 1890, 1891, 1892, 1896.

CAUVÈS. — *Cours d'économie politique* (3^e édition).

CHARONDAS. — *Pandectes françaises*.

Congrès international d'agriculture de Paris, 1889.

Congrès international d'agriculture de La Haye, 1891.

Congrès des Sociétés savantes de Paris et des départements, 1898.

CONTAT. — *Règles spéciales aux baux à ferme*. Thèse. Paris, 1890.

CONVERT. — *La propriété*.

DALLOZ. — *Jurisprudence*. Au mot : *Louage*.

DEMOLOMBE. — *De la propriété. Cours de Code civil*. Paris, 1881.

DOMAT. — *Lois civiles*. Paris, 1777.

DURAND (LOUIS). — *Le crédit agricole en France et à l'étranger*. Paris, 1891.

DURANTON. — *Cours de droit civil français*, 1844.

DUVERGIER. — *Du louage*. Paris, 1836.

Economiste français.

ESCORBIAC. — *Le bail à ferme et l'indemnité de plus-value*. — *Lois nouvelles*, 1889.

EMION. — *Le fermier et la loi*, 1874. — *Lois nouvelles*, 1899 : *Warrants agricoles*.

FACHINEUS. — *Controversiæ juris*, 1626.

FUZIER-HERMANN. *Répertoire*. Au mot : *Bail à ferme*.

FONTPERTUIS (DE). — *La propriété terrienne en Angleterre et ses transformations. Economiste français*, 4 juin 1887.

FOURNIER. — *La question agraire en Irlande*, 1879.

GASPARIN (DE). — *Du fermage*. P. 266.

GARSONNET. — *Histoire des locations perpétuelles*, 1879.

GRENON. — *Privilège du bailleur d'un fonds rural*, Thèse. Caen, 1897.

GUILLOUARD. — *Traité du louage*, 1891.

HARDOUIN. — *Du privilège du bailleur*. Thèse. Poitiers, 1890.

HOGREL. — *Des warrants agricoles. Commentaire de la loi du 18 juillet 1898*.

JANET. — *Le socialisme d'Etat*, 1889.

JOSSEAU. — *Institution du Crédit foncier et agricole en France et à l'étranger*, 1851.

Journal d'agriculture pratique, 1870 et 1889.

Journal de l'agriculture, 1894, t. II, p. 729.

Journal des économistes. Août et novembre 1889, mars 1890.

Journal officiel. — Documents et débats parlementaires. Années 1887-1899.

LABICHE. — *Rapports au Sénat* : 31 janvier et 6 décembre 1887. *J. Off.* Déb. parl. Sén. p. 971.

LACOMBE. — *Du droit du fermier sortant à une indemnité. Correspondant* du 25 juin et du 10 juillet 1890, pp. 132 et 159.

- LAURENT. — *Principes de droit civil français*, 1871.
- LAVELEYE (DE) — *Essai sur l'économie rurale de la Belgique*, 1875.
- LAVERGNE (DE) — *Essai sur l'économie rurale de l'Angleterre, de l'Ecosse et de l'Irlande*, 1882.
- LEBRET. — *Étude sur la propriété foncière en Angleterre*, 1882.
- LECOUTEUX. — *Le fermage au Congrès international*, 26 déc. 1889.
Journal d'Agriculture pratique. — *Rapport sur « l'Indemnité de plus-value au fermier sortant » à la Société des agriculteurs de France*, 1891.
- LEHR. — *Éléments de droit civil germanique*, 1875.
- LENOEL. — *Du bail à ferme en droit romain et en droit français*.
 Thèse. Caen, 1895.
- LEROUY-BEAULIEU. — *Précis d'économie politique*.
- MANDAT-GRANCEY (DE) — Chez John Bull. — *Journal d'un rural*, 1895.
- MARCADÉ. — *De l'article 1769 et suivants*, 1874.
- MARIAGE. — *Réforme des baux à ferme*, 1867.
- MÉRICE. — *Rapport sur l'indemnité de plus-value à la Société des agriculteurs de France*, 1872.
- MICHEL (Georges). — *L'indemnité au fermier sortant : Economiste français*, 19 avril 1890. — *Crédit agricole et Assurances agricoles : Economiste français*, 19 septembre 1896.
- MOLINIER. — *Projet de code rural* présenté au Sénat à la séance du 13 juillet 1876.
- Moniteur belge*, 29 avril 1884 et 25-26 juin, 1894.
- Pandectes françaises*. — Bail à ferme.
- PARMENTIER. — *La législation anglaise sur l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Journal des économistes*, mars 1890.
- PASSY. — *Des systèmes de culture et de leur influence sur l'économie sociale*.
- PLUCHET. — *L'indemnité de plus-value au fermier sortant. Rapport à la Société des agriculteurs de France*, 1873.
- POTHIER. — *Du contrat de louage*, 1782.
- RAFIN. — *Indemnité au fermier sortant*. Thèse. Caen, 1892.
- RIVIÈRE. — *Des baux ruraux ou tenures d'une durée perpétuelle. Revue critique*, t. XXXV (2^e 1869, p. 193-214).
- RODIÈRE. — *Remise du prix à la suite de cas fortuit. Ap. Revue critique*, t. VI (1^{re} 1855, pag. 135-142).

SAINT-MARSAULT (DE). — *Traité pratique des baux à ferme*, 1847.

SIREY. — *Recueil périodique des lois et arrêts*.

THIRY. — *Fermier. — Cas fortuit* (Art. 1769-1773). *Remise du prix. Du mode d'évaluation de cette remise*. *Revue pratique*, t. XIV (2^e 1862, p. 209-220).

THALLER. — *Droit commercial*, 1898.

TOUILLON. — *Le Crédit agricole*. Thèse. Paris, 1893.

TOURNIER. — *De l'indemnité réclamée au nom des fermiers sortants. Rapport à la Société des agriculteurs de France*, 1890.

TROPLONG. — *Du louage*, 1872.

VALÉRY. — *Contrats par correspondance*, 1895.

ZOLLA. — *Extraits du Journal des Débats*.

LE BAIL A FERME

ET

LA CRISE AGRICOLE

INTRODUCTION

1. Depuis un quart de siècle, le problème agricole passionne les esprits et préoccupe les législateurs et les publicistes ; mais l'impuissance des efforts accomplis, malgré l'ardeur infatigable avec laquelle la solution en est poursuivie, le maintient dans un état de décourageante actualité.

La situation précaire de l'agriculture, toujours accablée par la concurrence étrangère, et l'épuisement d'une lutte pénible et longue, signalent la persistance de la crise et appellent plus que jamais l'attention des gouvernements.

Les marchés restent envahis par les produits des pays nouveaux, que les frais de transport infiniment réduits et la protection douanière, forcément limitée à l'intérêt du consommateur, ne peuvent élever au prix de nos produits similaires.

D'une part, la main-d'œuvre, presque entièrement accaparée par l'industrie qui menace d'absorber toutes les forces productives du pays, a accentué, dans le sens d'un nivellement

coûteux, la hausse progressive des salaires agricoles, tandis que le rôle assigné au capital par la science moderne élève la véritable exploitation lucrative au-dessus des ressources de la moyenne des cultivateurs.

Nombreux ont été et sont encore les remèdes proposés ; ils se sont réduits à quelques timides essais de l'initiative privée et à certaines modifications législatives dont il nous sera permis plus loin d'analyser les résultats.

2. Mais il n'entre pas dans nos vues de faire une étude approfondie de la crise agricole ; nous voulons seulement en examiner les conséquences sur le bail à ferme dont son évolution devait forcément influencer le régime.

Ce n'est pas, en effet, le propriétaire autonome qui devait le plus souffrir du nouvel état de choses ainsi créé. Le paysan attaché « à sa motte de terre » peut résister mieux que tout autre aux fluctuations des marchés. Peu lui importent les difficultés de la main-d'œuvre et l'élévation des salaires, puisqu'il cultive lui-même ; aussi bien il reste insensible à la baisse des cours de ses produits dont il consomme la plus grande partie.

Pour des raisons d'un autre ordre, la grande propriété a supporté sans sombrer l'avalissement des prix ; disposant de capitaux importants ou d'un crédit plus considérable, elle a pu combler avec eux le déficit que les nouvelles transformations économiques avaient créé et les diriger dans le sens d'une culture intensive spéciale que la science moderne proclame aujourd'hui comme la seule rémunératrice.

Les fermiers paraissent, au contraire, avoir été plus durement éprouvés, et, vis-à-vis d'eux, la crise a affecté un caractère plus aigu.

La plupart, atteints par elle au cours d'un bail quelquefois assez long, ont vu s'aggraver subitement leur situation par suite du changement inattendu des conditions du fermage.

Il en est résulté pour eux une réduction considérable de

profit, la production ordinaire devenant quelquefois à peine suffisante pour acquitter la rente du sol et les charges fiscales, continuellement aggravées, pour lesquelles l'Etat n'abandonnait aucun de ses droits.

Il est vrai de dire que le fermier, ainsi frappé, a cherché à relever son bénéfice par la diminution du prix de loyer de sa terre.

C'est ainsi que partout on assiste à la lutte des fermiers et des bailleurs pour la fixation du taux de la rente et que les fermages sont de plus en plus discutés; déjà, fréquemment, ils varient avec l'importance de la récolte, soit à raison de conventions particulières, soit à raison de déductions incidentes obligatoirement consenties (1).

N'étant plus soutenus par la concurrence des preneurs entre eux, les propriétaires ont dû, en effet, consentir de fortes remises imposées par l'influence inéluctable de la loi de l'offre et de la demande.

La conséquence naturelle de cette situation a été de rendre plus difficile le recrutement des fermiers, et d'amener le délaïssement des terres au grand détriment de la richesse publique.

3. Sous cette influence, un courant favorable a paru, un instant, ramener la culture vers le métayage qui, par son essence même, semblait devoir offrir plus de garanties au propriétaire et à l'exploitation.

Mais on a cru faussement que le métayage, qui affecte, à la vérité, les allures d'un contrat de société, pourrait avantageusement remplacer le fermage : les résultats acquis n'ont pas longtemps encouragé cette tendance.

Le métayage, en limitant les risques et les pertes, limite aussi les bénéfices ; il ne comporte aucune initiative et, bien

(1) Bernard. *Systèmes de culture*, p. 27.

moins encore que le fermage, se prête aux entreprises agricoles vraiment rémunératrices.

Il est, a dit M. d'Aulnis de Bourrouill (1), un obstacle « à la » culture intensive, parce que le partage des fruits fait hésiter » chaque partie à appliquer au fonds son capital. Il ne coexiste » qu'avec une culture telle que le propriétaire puisse aisément surveiller si la moitié des produits est réellement mise » à sa disposition et avec des relations sociales simples ».

A ce titre, il est plus particulièrement l'apanage des pays pauvres ou l'exploitant du sol est totalement dépourvu de capitaux. Suivant M. Passy, la culture par le métayage serait condamnée à rester pauvre et arriérée, elle ne pourrait devenir intensive, ni même, sans cesser d'être lucrative, essayer d'atteindre aux grands rendements en céréales, encore moins se livrer aux grandes cultures industrielles (2).

Ce procédé d'exploitation trouve cependant des défenseurs autorisés, tels que Stuart Mill, Baudrillart, de Tourdonnet, de Gasparin, qui le prétendent très conciliable avec une culture riche, et qui soutiennent que l'obligation de surveillance qu'il impose au propriétaire, n'est pas sans compensation et a même une action bienfaisante au point de vue social.

4. Sans discuter les diverses opinions émises dans cette question très accessoire par rapport à notre sujet, bornons-nous à constater que le métayage tend tous les jours à disparaître pour faire place au fermage, lequel, par son caractère de spéculation agricole, attire plus naturellement les capitaux et les cultivateurs possédant quelques avances.

Les statistiques officielles les plus récentes constatent que si

(1) D'Aulnis de Bourrouill. *Rapports entre propriétaires et exploitants du sol*. Congrès international d'agriculture de la Haye, 1891. — *Revue d'Economie politique*, 1891, p. 731.

(2) Passy. *Systèmes de culture*. Bernard, p. 146.

le capital foncier a réellement diminué dans une proportion considérable, le nombre des terres affermées, en raison peut-être de la tolérance obligée des propriétaires, s'est, au contraire, maintenu et a même plutôt augmenté (1).

Cela tient à la nature du contrat de bail à ferme qui, malgré ses imperfections, est encore la meilleure combinaison agricole, celle qui répond le mieux aux nécessités économiques et sociales comme aux besoins de la pratique.

Il n'est pas, comme mode de culture, supérieur au faire valoir qui est le régime parfait par excellence lorsqu'il s'exerce sans intermédiaires (2); mais il le supplée utilement dans certains cas.

Il en est ainsi dans les terres peu fertiles et pauvres qui se prêtent difficilement à une exploitation intensive, et où la culture directe perd une grande partie de ses avantages.

Mais un propriétaire peut avoir d'excellentes raisons pour ne pas cultiver lui-même, il peut manquer de capitaux ou craindre de les exposer sans profit.

Quelquefois sa profession, ses aptitudes, son âge, son sexe lui imposent un éloignement forcé, ou compliquent pour lui les difficultés de l'exploitation.

Il est certain que des hommes intelligents adonnés aux professions libérales, des femmes possédant des domaines importants, ne peuvent eux-mêmes les faire valoir.

(1) La statistique décennale de 1892 accuse 1,078,000 terres affermées couvrant 12,600,000 hectares, tandis qu'en 1882, il n'y en avait que 250,000 couvrant une superficie de 8,750,000 hectares.

(2) Autrement compris, le faire-valoir tombe dans le système déplorable de l'absentéisme que l'on accuse, avec raison, d'avoir ruiné l'Irlande où il s'est perpétué pendant plusieurs siècles. Ce régime, surtout lié à la culture des grands domaines, s'accorde mal avec le morcellement de la propriété en France, où il est heureusement d'une pratique exceptionnelle.

Le fermage a donc, au point de vue économique, l'avantage de fournir au cultivateur professionnel, le capital foncier qui lui manque, à un taux minime de 2 à 3 0/0, bien inférieur par conséquent, à celui que lui imposerait un emprunt mobilier, en vue d'acquérir des terres.

A ce titre, il apparaît comme une prime offerte à l'initiative du travailleur intelligent, qui pourra ainsi consacrer aux soins culturaux la plus grande partie de ses ressources.

5. Mais ces ressources, il faut le reconnaître, sont de faible importance ; les fermiers, pour la plupart, ne sont pas des capitalistes. Le plus souvent, ils entrent dans une ferme sans avances et il suffit de quelques mauvaises récoltes, pour consommer leur ruine.

En face des capricieuses et incessantes fluctuations des marchés, ils n'ont qu'un crédit insuffisant et difficile, ne leur permettant pas d'adopter les méthodes et les perfectionnements nouveaux de la science. Enfin, l'usage très répandu des baux à terme relativement court de 3, 6 et 9 ans, les rend réfractaires à entreprendre des améliorations foncières dont ils craignent de ne pouvoir profiter, et pour lesquelles aucune indemnité ne leur est assurée.

Ils se livrent, au contraire, à une culture épuisante qui a pour objet de mettre la terre, si l'on peut ainsi parler, en coupe réglée pendant la durée du bail, et de réaliser en argent la presque totalité des produits du sol.

Cette pratique, aujourd'hui générale et contre laquelle la sanction civile de l'article 1766 reste impuissante, a eu pour effet d'amener, entre bailleurs et fermiers, une pénible opposition d'intérêts, aux dépens certainement du propriétaire et de la production agricole.

6. Tels sont les traits caractéristiques de la crise aiguë que traverse le fermage et qui lui créent, en présence de

nécessités économiques d'un nouvel ordre, une situation pleine de difficultés.

C'est pour cela qu'on fait depuis longtemps appel à l'intervention de l'État pour le dégager des entraves légales qui le gênent, afin de mieux l'adapter aux exigences spéciales du moment.

Cette intervention s'est déjà manifestée par des modifications législatives d'une certaine importance que nous retrouverons ; telles sont les lois du 19 février 1889 et du 18 juillet 1898, ayant pour effet de réduire, au profit du fermier, le privilège du bailleur, et d'autoriser pour lui le gage sans déplacement d'une partie de ses produits agricoles ; de même, deux lois de 1894 et de 1899, en vue de simplifier les formalités administratives des établissements de crédit, leur accordent des exemptions fiscales et des subventions à titre gratuit.

De nombreuses propositions tendant à encourager les améliorations foncières sont à l'étude, ou ont été déposées sans recevoir encore de consécration officielle : leur unique résultat a été de stimuler les bonnes volontés individuelles, et l'initiative privée, dont les tentatives sont restées encore très isolées.

Améliorer la situation des fermiers sans toucher aux intérêts des propriétaires, telle est la solution délicate laborieusement poursuivie et vers laquelle concourent tous les efforts accomplis.

En recherchant ce qui a été déjà fait dans ce but, nous verrons ce qui reste à faire et nous essayerons de dégager la part de l'initiative privée et de l'intervention législative dans les réformes que l'on peut être en droit d'attendre. Ce sera l'objet de cette étude dont nous restreindrons le cadre aux questions qui nous paraissent présenter le plus réel intérêt, désireux d'appeler sur elles l'attention d'hommes plus autorisés, auxquels nous laisserons le soin de faire prévaloir les idées que nous aurons défendues.

Disproportion des risques, insuffisance du crédit du fermier, attribution exclusive au propriétaire de la plus-value réalisée par les soins du preneur, tels sont, avons-nous dit, les reproches que l'on adresse au fermage, et dont nous nous proposons de discuter le bien-fondé.

7. Dans une première partie, nous traiterons donc des risques dans le bail à ferme, et nous rechercherons les moyens de les réduire et de proportionnaliser le prix payé aux revenus des récoltes. Nous consacrerons une deuxième partie à l'étude du crédit agricole et de son utilité pour le fermage.

Nous examinerons enfin, dans une troisième partie, les droits du fermier sortant à une indemnité pour les améliorations non épuisées à la fin du bail.

Nous aurons ainsi successivement passé en revue les trois causes de conflit que les considérations qui précèdent ont fait apparaître dans les rapports des fermiers et des propriétaires, et dont la solution amiable rendrait au fermage son ancienne vitalité.

PREMIÈRE PARTIE

DES RISQUES DANS LE FERMAGE

CHAPITRE PREMIER

DES RISQUES AGRICOLES.

DE LA REMISE ACCORDÉE AU FERMIER POUR PERTES DE RÉCOLTES
PAR L'ARTICLE 1769 DU CODE CIVIL.

Notions préliminaires

8. Les risques dans le fermage sont réglés par une législation toute spéciale que les rédacteurs du Code civil ont cru devoir lui consacrer, à cause de l'importance de son rôle économique.

Par son affinité avec le contrat de louage dont il est une des formes, mais plus encore par sa situation dans l'entreprise agricole, le bail à ferme nous apparaît avec un caractère essentiellement aléatoire.

Soumis, pour la conservation de ses récoltes à l'influence des éléments, et pour la vente de ses produits aux fluctuations des marchés, le fermier ne peut, en droit strict, exiger de son bailleur que les garanties de libre jouissance que lui assure l'article 1719 ; il trouve dans les chances de gain la compensation normale de ses risques de pertes.

Profitant seul des bénéfices considérables, il doit supporter seul les mauvaises années.

A lui d'en réduire les effets par son intelligence, son travail, et ses aptitudes professionnelles.

Mais l'intérêt social s'accommode souvent mal des déductions rigoureuses du droit; le fermier aura quelquefois vainement compté sur sa bonne étoile, et trop écouté les encouragements des premiers résultats.

La ruine la plus complète pourra devenir la suite rapide et inévitable d'événements successifs que, malgré sa diligence, il n'aura pu empêcher, et que, d'ailleurs, l'état précaire de ses ressources ne lui permettra pas le plus souvent de réparer. Justement préoccupés des intérêts de l'Agriculture, et sous la pression des nécessités pratiques, les législateurs de 1804 ont voulu corriger, au profit du fermier, la répartition des risques, en les faisant partager, dans une certaine mesure, au propriétaire.

C'est en ce sens qu'ils ont déclaré dans les articles 1769 et suivants, que le fermier privé par un cas fortuit de la moitié au moins de ses récoltes, avant leur séparation du sol, aurait droit d'exiger de son bailleur une remise du prix de location proportionnelle à sa perte.

Si le bail est de plusieurs années, cette remise pourra être compensée soit par les récoltes antérieures, et en ce cas le propriétaire sera libéré, soit par celles des années postérieures et on devra alors, pour en faire l'estimation, attendre la fin du bail.

« Cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte » (1).

9. Déjà notre ancienne jurisprudence, suivant en cela la doctrine romaine, accordait au fermier une indemnité, toutes

(1) Art. 1769.

les fois qu'un cas fortuit extraordinaire et imprévu avait entraîné une perte de récoltes considérable.

Le Code civil, en reprenant les mêmes dispositions, a certainement sanctionné une irrégularité ; c'est, du moins, l'opinion exprimée par la Cour de Lyon dans les doléances qu'elle présentait relativement au projet.

« Mais le droit, dit Guillaouard, n'est pas une science purement théorique. Destiné à fixer les rapports de la vie pratique, il tient compte de certaines idées d'humanité qui, dans des cas exceptionnels, doivent faire échec à la rigueur des principes ; d'ailleurs, la loi qui crée une faveur est libre d'en limiter l'étendue ; » (1) aussi n'a-t-elle point voulu, sous un prétexte d'équité, sacrifier les intérêts du propriétaire et favoriser à ses dépens la mauvaise foi ou l'imprudence du fermier. Afin de maintenir dans une certaine mesure le caractère aléatoire du contrat, elle a limité les obligations du bailleur aux pertes de la moitié des récoltes exclusivement pendantes, et a voulu que le plus souvent, sans frais pour lui, ces pertes puissent être compensées par les excédents des bonnes années.

10. Cependant, certains juristes très autorisés (2) refusent de voir, dans les textes dont nous parlons, une dérogation aux règles des contrats synallagmatiques.

Pour eux, ils restent l'application toute simple des principes généraux.

Le bail à ferme est, comme le louage dont il relève, un contrat successif. L'obligation du fermier ne naît qu'avec la jouissance de la chose louée, et cette jouissance ne devien-

(1) Guillaouard. — Du *Louage*, I, n. 559.

(2) Pothier. *Louage*, 144. — Marcadé. Art. 1769, n. 1. — Aubry et Rau. IV, p. 506. — Duranton. XVII, n. 190. — Troplong. II, n. 265 et 696. — *Tribun de Charolles*. 23 mars 1894. Loi du 27 avril 1894.

draît effective que par la perception ; tant que les fruits ne sont pas détachés du sol, ils doivent rester la propriété du bailleur et périr à son préjudice, en vertu de l'adage romain : *res perit domino*.

Mais cette interprétation, en l'admettant, se concilie fort peu avec les conditions de qualité et de compensation édictées par la loi. — Si l'on enlève aux récoltes, avant leur séparation, le caractère de fruits, c'est prononcer d'ores et déjà la condamnation de l'article 1769 ; ce dernier deviendrait alors inutile en face de l'article 1722, qui conclut à résiliation ou à indemnité pour toute perte ou détérioration de substance.

En réalité, le bailleur doit bien garantir la libre perception des fruits, mais non leur quantité (1), de plus, il faut se garder de confondre les fruits avec la substance même de la chose.

D'ailleurs peu nous importe, puisqu'un des partisans les plus autorisés de cette opinion, le tribun Jaubert, dans son rapport sur la question, au Corps législatif, faisait prévaloir cette base de justification, en ramenant, quand même, le fondement à « l'intérêt supérieur de l'agriculture (2). »

L'intérêt de l'agriculture : telle est l'idée que nous voulions mettre en relief avant d'étudier, dans ses détails, les dispositions de l'article 1769.

Elle pourra peut-être en éclairer l'interprétation, nous don-

(1) Wahl. *Louage* I, 284. — Duvergier. II, 149. — Laurent. XXX, 455. — Guillouard. I, 559.

(2) « Le bail à ferme est un contrat commutatif : la chose pour le prix. Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix de ferme. Aussi, il est de l'essence de ce contrat, que le fermier soit dispensé de payer le prix, si un cas fortuit le prive de toute la récolte ou de la majeure partie. C'est aussi l'intérêt de l'agriculture. » (Fenet, XIV, p. 354. Séance du 16 ventôse, an XII.)

ner la mesure de leur portée juridique, et la limite de leur valeur économique.

La question ainsi présentée, il sera désormais facile d'indiquer les conditions d'exercice de ces dispositions.

11. Ces conditions nous les avons déjà implicitement mentionnées ; il faut un cas fortuit que le fermier n'ait pas pris à sa charge, et une perte non compensée, de la moitié, au moins, de la récolte.

Nous allons les étudier successivement dans les quatre paragraphes suivants :

1° Du cas fortuit ;

2° De la quotité de la perte ;

3° De la compensation ;

4° Des cas d'irrecevabilité de la demande en indemnité pour pertes de récolte.

§ I. — DU CAS FORTUIT.

12. Il faut, avons-nous dit, pour donner droit à la remise, que la perte soit la conséquence d'un cas fortuit, c'est-à-dire d'un évènement inévitable et imprévu qui peut provenir du fait de l'homme ou des éléments.

Le Code civil distingue les cas fortuits ordinaires que, dans une certaine mesure, on a pu prévoir, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure, et les cas extraordinaires, comme seraient les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet. (Art. 1773).

13. Cependant tous ces évènements font naître le droit à la remise, et cette distinction n'a d'intérêt qu'au point de vue de la renonciation à ce droit, renonciation qui, nous le verrons plus loin, doit être plus expressément stipulée en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires.

Dans l'ancien droit, Pothier, qui, s'inspirant de la théorie romaine d'Ulpien (1), avait adopté la même distinction, subordonnait rigoureusement à un cas fortuit extraordinaire, le droit du fermier à une indemnité.

« Il faut, disait-il, que l'accident qui a causé une perte considérable des fruits soit un accident extraordinaire, et non pas seulement de ces accidents ordinaires et fréquents auxquels un fermier doit s'attendre. » Cette opinion paraît en contradiction avec les termes généraux de l'article 1769 et surtout de l'article 1773 : l'article 1769, suivant les opinions, a obéi, soit à des raisons d'humanité, soit à l'idée que sans jouissance utile, il n'y a pas de fermages exigibles. Or cette dernière idée a la même valeur que le cas fortuit, soit ordinaire ou extraordinaire, et d'un autre côté, l'humanité veut que le fermier soit déchargé des loyers toutes les fois qu'il ne récolte pas assez de fruits pour en payer le montant. Enfin, l'article 1773 indique d'une manière formelle qu'une clause expresse est nécessaire, même pour décharger le fermier des cas fortuits ordinaires (2).

Cette opinion est partagée par la majorité des auteurs, et ne soulève d'ailleurs aucune difficulté.

Mais il faut se garder cependant d'en exagérer les conséquences et de prêter, en tout état de cause, au cas fortuit un caractère absolu.

14. Un système mixte, que les termes du code ne nous permettent pas d'accepter, voudrait que l'on prit en considération la situation spéciale de l'immeuble affermé. Si cette situation comporte des risques périodiques d'inondation, de gelée, de grêle, ces risques auront été sûrement pris en considération, et auront influé sur le taux du fermage. Ne faut-il pas

(1) Ulpien. — L. 15, §. 2. Dig. *Locati conducti*. 19, 2.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl. *Louage*, I. n° 290.

alors tenir compte du caractère aléatoire du bail à ferme et décider que le fermier seul doit, de ce chef, supporter les pertes ?

Nous ne le pensons pas, bien qu'il ne soit pas impossible de prévoir, dans de certaines limites, de prétendus cas fortuits dont la cause était, suivant les conditions de l'article 1771, plus ou moins connue au moment où le bail a été passé. Si la loi a jugé à propos d'autoriser le fermier à faire abandon de son droit à la remise, c'est qu'en dehors d'une stipulation, le droit à cette remise doit résulter fatalement de l'évènement du cas fortuit : ainsi l'a expressément formulé le législateur.

Cependant MM. Duvergier et Guillouard (1), sans méconnaître la lettre des articles du Code civil, voudraient en modifier l'interprétation.

A leur avis, la fréquence dans les accidents climatériques intervient pour fixer le prix de location, et ne permet pas au fermier de s'attendre à plus d'une récolte ordinaire et moyenne. Il faudrait donc, d'après ces auteurs, refuser toute indemnité dans le cas où la perte serait au-dessous de la moitié d'une année moyenne. Nous répondrons qu'il n'est nullement question de récolte moyenne, mais bien de récolte complète, et qu'au surplus une pareille idée ferait naître de sérieuses difficultés d'évaluation.

Le but de la loi reste de venir en aide au fermier malheureux privé sans sa faute de plus de la moitié de la récolte d'une année. On peut dire, en effet, que le cas fortuit a quelque chose de relatif, et qu'il ne saurait, en aucune manière, se prêter à une énumération ou à une classification limitatives.

La loi a réglé ses conséquences et son influence sur l'importance exclusive de ses effets.

(1) Duvergier. *Louage*, II, n. 187. — Guillouard. *Louage*, II, n. 563.

Les effets des cas fortuits sont infiniment variables d'après les circonstances. Ainsi, plusieurs Cours d'appel ont critiqué l'idée d'avoir fait de la coulure un cas fortuit, et n'y voient qu'un accident fréquent auquel le preneur a dû normalement s'attendre. Mais, peu importe la cause ; puisqu'elle aboutit à la privation de la moitié de la récolte, elle rentre dans les prévisions de la loi.

C'est d'ailleurs l'avis de Troplong : « Sans doute, dit-il, si la coulure a été normale et n'a pas endommagé la vigne plus que cela n'arrive une année courante, il n'y aura pas lieu à indemnité, mais si la coulure a rendu les vignes tellement malades que la totalité ou la moitié de la récolte se trouve perdue, il y a là un désastre fortuit et sortant de l'habitude ordinaire (1).

15. Le cas fortuit peut non seulement atteindre la récolte mais aussi la substance de la chose louée et entraîner, de la sorte, une privation de jouissance pouvant donner lieu à résiliation du bail ou à indemnité au gré du preneur.

Cela ressort de l'application des articles 1719, 1722 et 1724 qui sont la sanction d'un contrat synallagmatique, tandis que les dispositions qui nous occupent sont de pures mesures de faveur. C'est pourquoi tout dommage subi dans les conditions prévues par ces articles ouvre le droit du fermier sans aucune limitation de quotité.

Il y a donc intérêt à distinguer les cas fortuits qui réduisent la récolte de ceux qui atteignent l'immeuble lui-même et en détruisent les qualités essentielles.

Aussi, ne faut-il pas s'étonner des controverses qui se sont produites au sujet de certains cas fortuits, qu'on pourrait qualifier d'extraordinaires.

Peuvent-ils donner lieu à résiliation du bail, suivant le cas de l'article 1722, ou simplement se résoudre par une action en

(1) Troplong. *Louage*, n. 711.

indemnité, conformément aux dispositions de l'article 1769 ? C'est ce qui a été discuté pour les grosses inondations, les ravages de la guerre, la destruction des vignes par le phylloxera.

La jurisprudence a même eu à s'occuper de la sécheresse (1) et des dégâts causés par les animaux. Encore faudrait-il savoir dans quelle mesure le fermier a essayé d'enrayer le mal et de combattre le fléau. Pour nous, il paraîtrait juste de décider que les événements qui rendent la terre impropre à sa destination, soit par leur durée, soit par leur violence, doivent ouvrir pour le fermier un droit à la résiliation ou aux dommages-intérêts.

16. La guerre, a-t-on dit (2), peut amener non seulement la perte de récoltes, mais aussi la perte de la chose elle-même.

Il y a donc lieu de faire une distinction, suivant les cas.

Lorsque la guerre a pour effet d'endommager ou de détruire les récoltes sans entraver entièrement la jouissance, la question sera résolue par l'article 1769. Il en sera autrement si le fermier se trouve temporairement privé de la jouissance de la chose louée, jouissance dont le bailleur est garant, aux termes de l'article 1719 (3).

L'intérêt de la distinction est considérable à cause de l'option laissée, en ce dernier cas, au fermier entre la résiliation du bail ou des dommages-intérêts.

Toutefois, comme le prévoit l'article 1771, le fermier n'a aucun droit, lorsque la guerre était commencée et connue de lui lors de la signature du bail. Ici, le preneur a accepté

(1) Paris, 1872. S. 72-2-99. — Nîmes, 1883. S. 83-2-225. — Nîmes, D. 83-2-215.

(2) Guillouard. II, n. 564. — Troplong. II, n. 752. — Duvergier. II, n. 187.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl. — *Louage*, I, n° 228.

d'avance tous les risques et ne saurait se plaindre d'un dommage que le caractère aléatoire du contrat a nécessairement fait rentrer dans ses prévisions, en modifiant tout à la fois dans une certaine limite le prix de la location.

17. Que dire encore des pertes de racines occasionnées aux vignes par le phylloxera ?

L'opinion générale y voit une diminution de substance faisant totalement disparaître l'objet du bail et susceptible, par conséquent, de donner lieu à résiliation ou à réduction du prix du fermage. Telle est aussi la solution qui paraît résulter d'une jurisprudence constante. C'est en ce sens que se prononce un arrêt du Tribunal civil de Dijon, du 6 août 1888 : « Si des vignes louées sont détruites par le phylloxera et qu'il n'y ait pas d'espoir de les guérir ou de les restaurer, le preneur peut obtenir la résiliation du bail (1) ». La même conclusion peut encore se déduire par *a contrario* d'un arrêt du Tribunal civil de Nantes, du 4 décembre 1893, qui accorde le droit de résiliation au bailleur « qui, ayant loué un terrain sous la condition de le planter en vignes, voit le phylloxera détruire ces » vignes, et alors même que le preneur consentirait à les » replanter » (2).

(1) Trib. civil Dijon, 6 août 1888, *J. Droit*, 29 sept. 1888. — Voir encore en ce sens : Cassation, 11 février 1896. S. 97-1-10. — Aix, 25 mai 1875. S. 75-2-145. — Trib. civil de Marseille, 29 août 1873. S. 74-2-154. — Trib. civil de Toulouse, 19 mai 1888. *Gaz. Trib. Midi*, 3 juin 1888. — Trib. civ. de Langres, 24 nov. 1887. Loi du 17 nov. 1888. — *Lois nouvelles*, 15 avril 1898, p. 208 et suiv.

(2) Cette espèce a été plusieurs fois jugée contre les preneurs de vignes à complant, expulsés à la suite des ravages du phylloxera, en vertu des dispositions de l'art. 1722.

Ces derniers se prévalaient des coutumes traditionnelles du bail à complant pour prétendre à un droit de copropriété, qui ne fut pas admis par la jurisprudence. Ils durent alors recourir à l'inter-

La faculté pour le fermier de demander la résiliation du bail, est contestée par M. Wahl. D'après lui, il n'y a aucune destruction de substance : « l'immeuble qui la constitue » reste intact, tandis que la destruction devrait en faire dis-
» paraître tout ou partie » (1).

Nous maintenons cependant, malgré cet argument un peu subtil, les prérogatives de l'article 1722 qui, seules, s'accordent en l'espèce avec l'interprétation rigoureuse des textes. Des solutions analogues peuvent s'appliquer également au cas des grosses inondations « qui détruisent les herbages et corrompent les abreuvoirs ».

Il ne faudrait pas cependant en étendre légèrement la portée et voir trop aisément des détériorations de ce genre dans de simples pertes de récoltes. En ce cas surtout, si le fermier avait pris les cas fortuits à sa charge, on arriverait à invalider la clause de renonciation prévue par l'article 1772 et qui ne s'applique, en effet, qu'aux seules pertes de récoltes.

Il y a donc lieu de s'en rapporter le plus souvent à l'appréciation du juge.

18. Nous avons dit plus haut, à propos des ravages de la guerre, que « le fermier ne peut demander une remise lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé ». (Art. 1771.)

Il est logique de généraliser cette disposition et de l'appliquer à tous les cas. Un événement prévu sort, d'ailleurs, du domaine des cas fortuits dans lesquels s'est exclusivement cantonné le Code : Tous les accidents provenant des vices de la chose louée et auxquels on devait s'attendre : mauvais sol,

vention législative, qui leur assura, par la loi du 15 avril 1898, le droit de continuer le bail, sous la condition de reconstituer dans les quatre ans.

(1) Wahl. — I. N° 288. Poitiers, 19 fév. 1894, S. 94-2-201.

stérilité ou vieillesse de culture, ceux qui auraient pu être évités sans la faute ou la négligence des fermiers ne sauraient donc être imputables au bailleur.

La charge de la preuve incombe donc au fermier, qui doit d'abord dégager sa responsabilité.

§ 2. — QUOTITÉ DE LA PERTE EXIGÉE

19. Il faut, pour donner lieu à une remise de fermages, que le cas fortuit ait enlevé, dit l'article 1769, la totalité ou la moitié au moins d'une récolte. A Rome, le droit à la remise s'ouvrait en présence d'un préjudice très considérable, sans que l'étendue en soit d'ailleurs limitée. Notre ancien droit n'avait pas davantage indiqué de règle fixe et laissait au juge une grande liberté d'appréciation, et le soin de s'inspirer des circonstances pour évaluer le dommage, tant en quantité qu'en valeur (1).

Le Code civil a donc apporté une véritable innovation en donnant un critérium précis. Quelque intéressante que puisse être la situation d'un fermier, la loi ne vient à son secours qu'en cas de perte de la moitié au moins de la récolte. Tels sont les termes formels de l'article 1769, dont l'interprétation restrictive s'impose.

M. Troplong voudrait que cette moitié de récolte soit calculée tant en quantité qu'en valeur (2).

D'après lui, le fermier qui, après avoir vu détruire une partie de ses produits, réalise un bénéfice sur la vente de ceux

(1) Pothier. *Du louage*, n° 156.

(2) Voir aussi, dans le même sens : Colmet de Santerre, t. VII, n° 219 bis.

qui restent, ne saurait prétendre à aucune indemnité, s'il atteint de la sorte la moitié du revenu d'une année ordinaire.

Il pousse même cette théorie jusqu'à supprimer toute remise dans le cas où le total des prix de vente de toutes les années n'est pas inférieur à la somme des fermages dus.

Le but de la loi étant d'indemniser le fermier du préjudice que lui a causé le cas fortuit, il ne serait pas juste de faire peser sur le propriétaire seul une perte déjà compensée par la valeur vénale de la récolte.

Or, dit Guillouard, « cette compensation de l'insuffisance de la quantité par le prix plus élevé de ce qui reste, se présentera assez fréquemment; c'est ainsi, par exemple, que dans les années de sécheresse, la qualité du raisin rachètera la petite quantité; il y aura peu de vin, mais on le vendra fort cher, et, somme toute, le fermier ne perdra pas, par comparaison, avec les résultats d'une année moyenne (1) ». Ce système paraît très séduisant, mais il est en complète contradiction avec les textes, qui s'expliquent assez formellement sur la quotité de la perte exigée (2).

Il aurait, d'ailleurs, pour conséquence, par une réciprocité logique, de donner droit à une remise en cas de perte de moins de moitié dans les années de mévente, ce qui n'est pas sûrement le but de la loi. Il arrive bien souvent que les fluctuations des cours amènent sur les marchés une baisse subite que personne n'a jamais eu l'idée de mettre à la charge du propriétaire.

Le contrat de bail présente, en effet, nous l'avons dit, un caractère aléatoire qui a dû nécessairement servir de base à la fixation du prix toujours uniforme en face des diverses éven-

(1) Guillouard. *Du louage*, t. II, n° 568.

(2) Voir Duranton, t. II, n° 565. — Duvergier, t. II, n° 155. — Thiry. *Revue pratique*, XIV, 1862, p. 206.

tualités d'augmentation ou de diminution. Peu importe donc, pour déterminer le droit à l'indemnité, que le fermier ait perdu plus de la moitié de ses récoltes sans subir de lésions appréciables dans ses intérêts ou qu'il n'ait perdu que bien moins en quantité, mais en subissant à l'inverse, par suite de la perturbation des marchés, un bien plus gros préjudice dans la vente de ses produits.

La loi a voulu donner à l'indemnité un fondement juste et simple, et qui laisse généralement supposer une perte sérieuse.

Il y a peut-être là une lacune à combler, et il y aurait lieu de modifier en ce sens les textes du Code, mais telle n'est pas, du moins encore, leur véritable portée.

Les partisans du système que nous combattons reconnaissent à la vérité la nécessité de la perte de moitié d'une récolte pour donner droit à la remise, mais une fois que le droit du preneur a pris naissance, ils estiment que toute la lésion doit être réparée, quelle qu'en soit la cause.

Cette théorie est soutenue par MM. Troplong et Colmet de Santerre, mais elle n'a sûrement pas inspiré les législateurs de 1804, dont elle semble, au contraire, dépasser la pensée.

C'est donc à la quotité seule qu'il faut s'en rapporter pour fixer le droit à la remise ; faire intervenir la qualité et le prix comme éléments d'évaluation, serait soulever des difficultés très délicates (1).

20. On s'est demandé souvent si, dans la fixation approximative du préjudice, il fallait ne s'attacher qu'à la moitié d'une récolte moyenne, ou de la récolte entière. La loi ne fait pas cette distinction et ne parle nulle part de récolte moyenne, mais de la récolte présumée, telle qu'elle se comportait avant l'accident fortuit.

(1) Wahl. *Du contrat de louage*, t. I, n° 301.

Cependant, d'après l'opinion générale, le fermier n'a droit à aucune indemnité, si le surplus de la perte dépasse la moitié d'une année moyenne.

« La loi, dit M. Guillouard, n'a pu vouloir garantir au fermier autre chose que ce qu'il pouvait raisonnablement espérer » (1). A raison de la fréquence même d'accidents prévus, il ne doit jamais s'attendre à une récolte complète ; c'est donc en tenant compte des influences climatiques et périodiques qu'il faut prendre pour point de comparaison les années moyennes.

On fait, à cette opinion, le reproche qu'elle ne cadre pas avec le caractère aléatoire du contrat de bail à ferme, et que le fermier a le droit de s'attendre à autre chose qu'à la moitié d'une récolte ordinaire.

A cela, nous répondrons que la garantie accordée au fermier n'est pas de l'essence même du contrat, c'est une mesure de faveur qui ne se justifie que par la situation de ce dernier ; pourquoi donc faire supporter au propriétaire une perte très atténuée pour le preneur ? On pourrait objecter que ce propriétaire est bien tenu d'une indemnité, alors même que la perte subie par son fermier de la moitié de sa récolte est largement compensée par la plus-value réalisée sur les produits.

Nous dirons, avec M. Laurent, qu'en théorie, cela est très contestable, mais qu'il faut bien accepter la doctrine du Code, telle que les textes la formulent (2).

Or, ici, quoi qu'en pense M. Wahl, les textes font absolument défaut. Nous croyons, toutefois, qu'on ne peut formuler de principe absolu, et qu'il vaut mieux laisser au juge la plus grande liberté d'appréciation.

En effet, les récoltes au-dessous de la moyenne ne sont

(1) Guillouard. *Traité du louage*, t. II, n° 563. — Voir aussi Duvergier, t. II, n° 154 et 184.

(2) Laurent. *Droit civil*, t. III, n. 876.

telles qu'après avoir été déjà diminuées par des accidents successifs et des cas de force majeure. D'autre part, elles sont influencées par une infinité de causes ayant plus ou moins le caractère de cas fortuits, intervenues au moment où elles étaient encore d'une appréciation difficile, en pleine période de germination, par exemple, comme serait le blé en herbe ou la vigne en floraison. On ne sait pas la récolte que l'on aurait eue, il faut bien alors obligatoirement se baser sur une moyenne approximative, prise d'après la situation des lieux et les résultats des années précédentes.

Pourtant, il peut paraître inadmissible et injuste de refuser une indemnité au fermier qui, en perdant la moitié de sa récolte totale, ne conserverait une récolte supérieure à la moitié d'une année moyenne, que grâce aux dépenses d'une culture intensive et personnelle.

C'est pour cela qu'on a proposé de défalquer de la récolte la portion du sous-métayer, s'il y en a un, ainsi que les semences, et de ne calculer la quotité de la perte que sur ce qui pouvait représenter un produit réel. Cette théorie de M. Duranton (1), autrement appelée « système du produit net », nous paraît dériver d'une interprétation beaucoup trop large de la loi, et se trouve en contradiction avec nos textes.

21. Si, au lieu d'un bail ordinaire, on suppose un bail comprenant diverses espèces de cultures, comment calculer le déficit? Les solutions que nous avons données doivent ici nous servir de base. Si des immeubles de différentes natures et de productions diverses ont été loués pour un seul prix, on devra déterminer d'abord la quantité moyenne de toutes les catégories de récoltes, et dans quelle proportion chacune d'elles vient à la masse des produits de la ferme, et cela, sans

(1) Duranton. T. XVII, p. 199.

se préoccuper de la valeur des produits, ni dans quelle mesure ils entrent dans le revenu de l'ensemble.

Cela paraît, tout d'abord, conduire à des conséquences excessives, car les moindres récoltes, en quantité, sont bien souvent celles du plus gros rapport ; un fermier qui aura sa récolte intégrale en fourrages et en céréales, et sera privé d'un quart de sa récolte de vignes, subira probablement une perte considérable.

Peu importe si la quotité des pertes additionnées ne constitue pas au moins la moitié de l'ensemble de la récolte totale de l'année, alors même que ces pertes lui ont enlevé plus de la moitié de ses revenus ; il n'aura aucun droit à l'indemnité.

Inversement ce droit naîtra, bien que la perte globale en quantité de plus de moitié soit pécuniairement compensée par le prix.

La jurisprudence et la doctrine sont unanimes à admettre cette solution, qui n'est que la conséquence des principes posés plus haut (1).

22. Mais, devons-nous en étendre la portée et l'adopter encore, si un prix différent est fixé pour chaque nature d'immeubles ? C'est ce qu'a pensé M. Wahl (2), qui fait valoir que, dans l'intention des parties, un bail unique a été consenti, dont les clauses sont indivisibles, et qu'il doit s'établir une compensation entre les différentes espèces de biens.

L'opinion contraire est cependant soutenue et se fonde précisément sur l'idée inverse qu'il y a, dans ce cas, autant de baux que de fonds, et qu'on ne peut raisonnablement compenser les pertes d'un contrat avec les avantages d'un autre (3).

Chaque fois donc qu'une parcelle de terre n'aura pas donné

(1) Alger, 13 déc. 1893. D. 94-2-407.

(2) Wahl. *Louage*, t. I, n. 304.

(3) Lenoël. — Thèse. Caen, 1895, p. 194.

la moitié de sa récolte, le propriétaire devra en parfaire le revenu en remettant la moitié de la valeur du fermage présumé ; on avouera que cette solution peut être discutée et qu'elle manque de simplicité.

En résumé, on devra, pour apprécier la perte en quantité, tenir compte de toutes les récoltes perdues en une seule année.

Mais ne faut-il pas déduire les bénéfices réalisés par le fermier en vertu de son bail, tels que les prix des sous-locations consenties par lui ? Un jugement du Tribunal civil de Limoges nous autorise à le penser (1). Inversement, dans une intention de faveur pour le fermier, Duranton n'enseigne-t-il pas dans sa théorie du prix net, qu'on doit défalquer de la récolte brute la portion du sous-métayer s'il y en a un et les semences fournies par le fermier ? Le propriétaire n'est cependant pas tenu de fournir les semences, sauf obligation expresse portée au contrat.

Le même tribunal civil de Limoges a décidé qu'il faut tenir compte de l'indemnité payée au fermier par l'administration, pour occupation temporaire des biens (2).

23. Que penser enfin du cas où la perte est couverte par une assurance ? Il est admis, sans contestations, par la jurisprudence et la doctrine que le droit du fermier à l'indemnité reste entier. Il n'éprouve certainement, par le fait de l'assurance, aucun préjudice, mais le bailleur est resté totalement étranger au contrat, seul le preneur doit en recueillir les bénéfices qui ne sont que la représentation des primes versées : la Cour de cassation s'est formellement prononcée (3) en ce sens.

(1) Limoges. Trib. civ., 7 juin 1894, sous 28 nov. 1894, S. 96-2-269.

(2) Wahl. *Louage*, t. 1, n. 307.

(3) Cassation, 4 mai 1831, S. 31-1-204.

§ 3. — DE LA COMPENSATION

24. Quand une perte est survenue dans les conditions que nous venons d'étudier, le bailleur, si le bail est d'une seule année, subit une réduction proportionnelle sur le prix de location. (Art. 1770). Cette réduction n'est pas seulement de ce qui peut constituer l'excédent de la moitié de la perte exigée, elle sera de la totalité de cette perte.

Supposons la destruction des trois quarts de la récolte dans une ferme louée 12,000 francs, ce n'est pas seulement 3,000 francs mais bien 9,000 qui constitueront le chiffre de la remise. M. Troplong (1) admet une opinion contraire, suivant laquelle le fermier ne serait indemnisé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de la récolte totale; mais cette opinion ne saurait prévaloir, car le législateur n'a pas prétendu laisser à la charge du preneur toutes les pertes de moins de moitié, mais simplement fixer une limite au-delà de laquelle ce dernier aura droit à la réparation intégrale du préjudice.

25. Si, au contraire, il s'agit d'un bail de plusieurs années, la situation est plus complexe. En ce cas, la perte ne donne lieu à indemnité, que si elle n'est pas compensée par les récoltes précédentes; on attend alors la fin du bail pour établir la compensation de « toutes les années de jouissance », suivant les dispositions de l'article 1769.

Le droit à la remise ne s'ouvre donc que conditionnellement et la perte subie ne donne au preneur aucune action. Si même le juge use du pouvoir que lui confère la loi pour lui accorder

(1) Troplong. *Du Louage*, n. 721.

une remise, cette remise n'a qu'un caractère provisoire, comme celle que pourrait lui avoir consentie le bailleur lui-même.

Aussi pour éviter toute difficulté à ce sujet, Pothier conseillait « au locateur, d'exprimer dans l'acte qui constate la remise, qu'il ne la fait que sous la condition que le fermier ne sera pas dédommagé par l'abondance des années qui suivront » (1).

D'aucune manière, le fermier n'a le droit de se payer lui-même en compensant, par son droit éventuel à l'indemnité, la dette arriérée de ses fermages (2).

La compensation judiciaire constitue une pure mesure de faveur qui ne sera, d'ailleurs, accordée qu'exceptionnellement et sur l'appréciation du juge (3).

M. Laurent accuse d'anomalie le système de la compensation immédiate et définitive des années antérieures qu'il trouve prématurée ; il serait d'avis de la renvoyer à la fin du bail pour balancer les déficits des années postérieures. Cette critique nous paraît parfaitement fondée (4).

26. La compensation se fait donc à la fin du bail, et doit se calculer en vertu de nos précédentes déductions, non d'après le prix, mais d'après la quotité de récoltes.

Elle se fait de toutes les années de jouissance, aussi bien des bonnes que des mauvaises. Les déficits des unes viennent en déduction de l'excédent des autres. Cette théorie, admise par la majorité des auteurs, est combattue par MM. Duvergier et

(1) Pothier. *Du Louage*, n. 161.

(2) En effet, cette dette est liquide, tandis que la créance éventuelle du fermier n'est, ni certaine, ni liquide, ni exigible.

(3) Paris, 29 avril 1817, S., C. N. V. II, 269. — Cassation, 4 août 1851, I, 809.

(4) Laurent. XXX, n. 459-460.

Marcadé qui, toujours partisans de l'interprétation très restrictive du Code, voudraient prendre en considération les excédents, sans défalquer les pertes de moins de moitié.

Adopter le système contraire c'est, d'après eux, dépasser le but de la loi qui a formulé une quotité rigoureuse, et qui, en réglant définitivement la compensation avec les années antérieures, n'a pas voulu manifestement tenir compte des déficits inférieurs à cette quotité ; or, le fermier arriverait ainsi disenti-ils, à être indemnisé pour pertes de moins de moitié (1).

On peut aussi se demander pourquoi, le fermier n'ayant droit à aucune remise lorsque les bénéfices des années précédentes compensaient la perte, on faisait intervenir celles-ci dans la compensation générale et définitive.

Ce reproche n'est que la conséquence de celui que nous avons adressé plus haut à cette disposition de l'article 1769, qui, pour être discutable, n'en est pas moins décisive.

Puisque le droit à l'indemnité naît de la perte de la moitié au moins de la récolte d'une année, cette perte doit se compenser avec toutes les années de jouissance bonnes et mauvaises, autrement la remise n'aurait aucune raison d'être et serait complètement illusoire.

Pour les mêmes raisons, nous admettrons aussi que, si la balance faite établit définitivement une perte de moins de moitié, la compensation s'opère malgré les interprétations proposées par MM. Duvergier et Troplong.

Le droit à l'indemnité est né à la suite du cas fortuit, dès lors s'il n'est pas entièrement compensé, il donnera lieu à remise, jusqu'à concurrence du préjudice causé (2).

(1) Duvergier. II, 175. — Marcadé, art. 1769.

(2) M. Troplong argue contre cette solution de la solidarité des années de jouissance, qui est imposée par le Code ; mais cette solidarité inspirée par un sentiment d'équité, n'a été créée que dans le

27. Cette obligation d'attendre la fin du bail pour régler les conséquences de la perte et faire le calcul de la compensation, invite naturellement le fermier à prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter la preuve du dommage en temps utile. Cette preuve résultera le plus souvent d'une simple constatation amiable avec le propriétaire. Au besoin, le fermier pourra faire dresser, par un officier public, un procès-verbal de constat ou procéder à une expertise judiciaire en présence du bailleur ou après sommation à lui faite d'avoir à y assister (1).

Dans tous les cas, en vue des difficultés d'appréciation qui peuvent naître d'un retard prolongé, il est de l'intérêt du fermier de recueillir des témoignages et de faire l'expertise avant l'enlèvement de la récolte, quoique cet enlèvement n'éteigne pas son action.

Il résulte, en effet, autant du silence de la loi que de l'accord de la jurisprudence et de la doctrine, qu'aucun délai fatal n'est imposé au fermier pour faire la preuve, qu'il pourra la faire par tout moyen et que ses assertions seront toujours recevables, car il s'agit d'un simple fait, dont le fermier n'a pu se procurer la preuve par écrit (2).

but d'empêcher de réparer deux fois un préjudice déjà compensé; ce serait donc manquer le but de la loi, que d'y voir une entrave à cette réparation, lorsque l'excédent des bonnes années ne couvre pas complètement le déficit des mauvaises. Lenoël, *Bail à ferme*, p. 202.

(1) Telle est, du moins, l'opinion de M. Guillouard (II, n° 271) et de M. Wahl, qui soutiennent qu'en aucun cas le fermier ne peut procéder seul à une constatation, même après avoir prévenu le bailleur. Cassation, 4 mai 1831. S. 31-1-204.

(2) Cassat. 4 mai 1831. S. 1831, 1-204. — Alger, 8 avril 1868. S. 69-2-87. — Trib. civil de Charolles, 23 mars 1894, loi du 27 avril 1894. — Wahl. 1, n° 327. — Guillouard, II, n° 571.

On a cependant contesté la valeur et l'opportunité de la preuve testimoniale, qui ne saurait, dit-on, fournir une base d'évaluation sérieuse et suffisante.

C'est ce qui semble ressortir de deux arrêts du 25 mai 1808 et du 15 mai 1814, qui refusent au fermier tout droit à la remise en dehors des constatations légales, « attendu que le fermier ne peut être reçu à demander remise de fermage en raison des pertes subies, qu'autant qu'il a fait constater ce dommage par un procès-verbal légal, au temps qu'il était ostensible et susceptible d'être reconnu (1) ».

Tel n'est pas, cependant, l'état général de notre jurisprudence, qui admet, au contraire, que les témoignages des experts pourront éclairer le juge avec utilité, « attendu que le désastre a pu affecter toute une contrée et être resté si bien gravé dans la mémoire des habitants, qu'il serait facile de l'établir avec précision, même après un long temps écoulé (2) ». La question est d'ailleurs laissée à l'appréciation des tribunaux, qui ont une tendance à interpréter le doute en faveur du fermier.

Toutefois, le juge ne doit accorder de remise provisoire qu'avec la plus grande précaution, dans les cas de très grosses pertes et après constatation contradictoire par experts.

§ 4. — CAS D'IRRECEVABILITÉ DE LA DEMANDE EN INDEMNITÉ

28. Il ressort des termes de la loi et des conditions énoncées précédemment pour faire naître le droit à la remise, que la demande en indemnité peut être, dans certains cas, frappée d'irrecevabilité.

(1) Cassat. S. an XIII à 1803, 1-534. — Rennes. S. 1812-1814, 2-383.

(2) Cassat., 4 mai 1731. — S. 1831, 1-204.

Il en est ainsi lorsque la perte des récoltes arrive après qu'elles ont été séparées du sol. Pourquoi cette restriction du législateur? Elle a été diversement interprétée.

D'après certains auteurs, notamment M. Wahl (1), l'enlèvement des fruits consacre une attribution de propriété au preneur qui n'avait jusqu'alors qu'un droit éventuel, et qui devient dès lors, responsable des cas fortuits en vertu de la formule romaine : *res perit domino*.

Cette considération, invoquée dans le rapport du tribun Mouricault (2), a trouvé un accueil favorable dans la doctrine.

Elle semble expliquer l'exception du Code civil pour le colon partiaire, qui, propriétaire indivis des produits du sol, garde ses droits sur la portion des récoltes que lui donne le contrat, et partage les risques jusqu'à la fin, à moins que le preneur n'ait été, d'ores et déjà, mis en demeure de lui en effectuer la délivrance.

On ne voit pas bien pourquoi le bail qui investit le preneur du droit de percevoir les fruits, n'en fixerait pas la propriété sur sa tête dès avant cette perception (3).

Les rédacteurs du Code n'ont-ils pas eu plutôt l'intention de soustraire le propriétaire aux conséquences de la négligence possible de son fermier qui aurait peut être pu éviter le dommage?

C'est l'opinion de M. Guillouard (4), qui nous paraît fort

(1) Wahl. *Du louage*, n. 295.

(2) Argou. II, p. 282. — Troplong. II, n. 742.

(3) D'ailleurs, l'exception faite pour le colon partiaire peut s'expliquer autrement que par la règle *res perit domino* ; car le colonat diffère du bail à ferme dans un de ses éléments essentiels : le prix. Le fermier ne doit que le prix qui est formellement une chose de genre, ce n'est que par mesure de faveur qu'on a modifié pour lui le caractère exclusivement aléatoire du contrat de bail à ferme.

(4) Guillouard. *Louage*, II, n. 566.

admissible. Il est probable que le législateur s'est inspiré d'une pensée d'équité plutôt que de la logique brutale d'un principe juridique.

Cette solution, d'ailleurs, dispense de faire la preuve toujours difficile de l'imprudence que peut en réalité avoir commise le fermier.

29. « Le preneur, ajoute l'article 1771, ne peut davantage demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante ou connue à l'époque où le bail a été passé ».

Dans ces conditions, il manque un des éléments indispensables pour faire naître le droit à la remise : le cas fortuit.

Le preneur a voulu, en pleine connaissance de cause, risquer les chances d'un contrat aléatoire. Il n'a pas à se plaindre des vices particuliers de la chose louée ; comme si, par exemple, le sol est en très mauvais état, ou les cultures trop vieilles.

Il est probable, en effet, que tout cela aura grandement influé sur le prix de location. On a voulu, à tort, comme nous l'avons vu, étendre cette restriction aux immeubles soumis par leur situation à des accidents périodiques.

Mais ceux-ci n'arrivent pas avec une invariable régularité ; dans tous les cas, on ne saurait prévoir leur degré d'intensité.

Aussi, M. Laurent pense que le preneur, pour être déchu de son droit à l'indemnité, doit connaître la cause de la perte et non pas seulement, comme cela a été soutenu (1), être en mesure de la prévoir.

30. Le propriétaire ne saurait être responsable de la faute et de l'imprudence de son fermier, qui, en vertu de l'article 1382, peut même être tenu à des dommages-intérêts.

A *fortiori*, ce dernier n'a-t-il aucun droit à une remise de

(1) Laurent XXV, n. 190. — Guillouard. II, n. 582. — Duvergier. II, n. 190.

fermages pour une perte qui est le fait de sa négligence, comme celle provenant d'une inondation procurée par le défaut d'entretien des digues, si cet entretien était à sa charge.

31. On a discuté la question de savoir si la résiliation prématurée du bail par le fait ou la faute du fermier aurait pour effet de le faire bénéficier de la compensation.

La perte de la chose avait fait naître au profit du fermier un droit conditionnel; il est inadmissible que ce dernier puisse lui-même réaliser la condition (1), et, dans le sens de l'équité, il n'est pas juste qu'il puisse, par sa mauvaise foi, modifier à son avantage la situation établie par la loi, en se mettant dans l'impossibilité de compenser sa perte.

On a cependant objecté que l'esprit de la loi est d'indemniser le fermier toutes les fois que la compensation est impossible (2). Ici, elle est impossible et non pas exclusivement par le fait du fermier, car il faut encore faire la part du hasard, et raisonnablement on ne peut toujours compter sur de bonnes années.

Le texte ne s'explique pas sur ce qu'il entend par la fin du bail; peu importe donc que le bail suive son cours normal ou qu'il finisse par le consentement des parties, ou par la faute, soit du bailleur, soit du preneur.

Dans tous les cas, la compensation s'opère et le droit à l'indemnité reste entier pour le fermier. C'est seulement à titre de dommages-intérêts compensatoires de la faute commise qu'on peut lui en enlever tout ou partie. Cette théorie, imaginée par M. Wahl, n'est pas partagée par la majorité des auteurs.

On admet cependant que si le bail est à périodes, le fermier

(1) Guillouard. *Louage*, II, n. 579.

(2) Wahl. *Du Louage*. II, n. 312.

peut user de la faculté de résiliation sans être déchu de son droit à la remise (1) ?

32. Le fermier n'a de droits définitifs à la remise que s'il ne s'est pas chargé des cas fortuits par stipulation expresse.

Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, ceux auxquels l'immeuble est exposé à raison des saisons et de l'état de l'atmosphère tels que grêle, gelée, incendie causé par un orage, coulure ou sécheresse (2). (Art. 1773)

Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires comme « les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays » n'est pas ordinairement sujet. »

La loi admet cependant, que le fermier peut insérer dans le bail une clause plus large, par laquelle il se chargerait de tous les cas fortuits sans exception, prévus et imprévus.

Cette clause, en apparence très rigoureuse, se rencontre fréquemment, et le fermier a souvent de bonnes raisons pour l'accepter si, par exemple, elle se présente pour le propriétaire comme la compensation d'un prix minime et inférieur à la valeur réelle du fermage. Elle est cependant vivement critiquée; aussi exige-t-on qu'elle soit claire et précise afin de ne pas laisser de doute qui s'interpréterait alors en faveur du fermier. Mais dans le cas où l'intention des parties d'affranchir le bailleur de toute remise ressort manifestement des termes de la convention, un arrêt de la Cour de cassation du 9 décembre 1873 en consacre le plein effet (3).

Nous avons vu plus haut que certains événements de force majeure se présentent avec de telles proportions qu'ils peuvent affecter la substance même de l'immeuble.

Il s'ensuit alors une privation de jouissance contraire aux

(1) Limoges, 28 novembre 1894. S. 96-2-269.

(2) Besançon, 3 janvier 1894. S. 94-2-15. — D. 94-2-15.

(3) Cassation, 9 décembre 1873. — D. 74-1-439.

garanties du bail, envisagée par l'article 1722 et qui engendre pour le preneur le droit de demander la résiliation ou, tout au moins, des dommages-intérêts. C'est ce qui a été jugé par un arrêt de la Cour de Caen, dans un cas où des inondations pratiquées sur l'ordre du gouvernement de la Défense nationale avaient détruit l'herbe des pâturages et supprimé les abreuvoirs. (1) Nous avons précédemment étudié au même point de vue les ravages du phylloxera et fait prévaloir des solutions analogues.

33. Doit-on étendre l'application de l'article 1722 aux dégâts causés par le gibier ?

Ils échappent assurément aux dispositions de l'article 1769, car ils ne sont pas des cas fortuits et il est même facile au fermier de protéger ses récoltes. Mais, si le propriétaire s'est réservé le droit exclusif de chasse, il est tenu des dommages causés par son fait ou sa faute, et il en doit réparation intégrale. (2)

34. La renonciation tacite du fermier à la remise, ne doit-elle point se présumer du paiement d'un terme de loyer ?

C'est peut-être aller trop loin, quoiqu'on l'ait soutenu cependant (3) ; il faut en effet remarquer que ce droit à la remise n'engendre immédiatement qu'une créance incertaine qui ne sera liquide et exigible qu'à la fin du bail.

« L'action en indemnité, dit M. Wahl, n'est que provisoire et le preneur qui l'intente s'expose soit à ne pas la voir aboutir, soit, si elle aboutit, à être contraint à une restitution éventuelle des sommes dont le bail a été réduit. Dans le doute, le pre-

(1) Caen 13 j. — 14 déc. 1871. — S. 187-22-235.

(2) Article 1382.

(3) Trib. civil de Mortagne, 30 avril 1880. Recueil de Caen 1881, p. 9.

neur peut continuer à payer son loyer sans renoncer à son action ». (1)

Le paiement de plusieurs termes peut, à la rigueur et selon les circonstances, faire présumer une renonciation. On trouve une jurisprudence établie en ce sens et c'est aussi l'opinion de quelques auteurs (2).

35. Telles sont, étudiées dans leurs grandes lignes, les principales dispositions du Code civil, en vue d'accorder au fermier des remises pour pertes de récoltes.

On a prétendu que les entraves apportées à l'application de cette mesure en ont rendu les effets quelque peu illusoire pour les intéressés. Cependant on ne pouvait aller plus loin sans porter une atteinte grave aux intérêts du bailleur auquel on a encore demandé de nouvelles et sérieuses concessions.

Les législateurs de 1804 ont voulu, dans un intérêt économique, déroger aux principes du droit civil, en accordant au fermier un supplément de garanties qui était, en ce sens, la mesure extrême des faveurs de la loi civile.

Ils ont ainsi créé une plus grande communauté d'intérêts entre le propriétaire et le fermier, en les appelant, suivant la formule de M. de Gasparin, « à courir ensemble les mêmes chances, craindre les mêmes fléaux, se réjouir des mêmes événements et pleurer les mêmes pertes. »

Le propriétaire subissant, dès lors, tous les risques et soumis indirectement au caprice des événements, cherchera sinon à les éviter, du moins à garantir ses terres de leurs atteintes par de prudentes mesures de précaution : c'est ainsi qu'il fera construire des digues et surveillera leur entretien pour enrayer

(1) Wahl. *Louage*, 1, n. 298.

(2) Trib. civil de Coutances, 25 octobre 1894, *Gaz. du Pal.* 94,-2, supp. 3. — Guillouard. *Louage*, II, n. 598.

l'effet des inondations ; il fera creuser des puits ou canaliser des sources pour les années de sécheresse.

D'une manière générale, désireux de voir sa récolte rester toujours sensiblement au-dessus de la moyenne, il encouragera de ses capitaux les progrès de la culture intensive, qui pourra assurer à sa terre une importante plus-value.

Il veillera aussi à ce que l'enlèvement des récoltes se fasse en temps utile, afin de pouvoir, au besoin, prouver la négligence de son fermier et réduire sa propre contribution dans les sinistres. Tous ces soins devraient, semble-t-il, avoir pour effet d'appeler le propriétaire à la terre et de lutter aussi contre la plaie de l'absentéisme.

Dans ces conditions, le bailleur serait, en effet, beaucoup mieux placé pour se garder de la mauvaise foi de son fermier et contrôler l'exécution des clauses du bail, ou seconder plus utilement sa bonne volonté. De toute façon, sa terre et ses intérêts s'en trouveraient mieux.

36. On a surtout critiqué, dans les dispositions législatives que nous venons d'étudier, la validité de la clause de renonciation à tous les cas fortuits prévus et imprévus, parce que cette clause est devenue, dit-on, d'un usage tellement fréquent, qu'elle fait partie intégrante du contrat de bail à ferme. On voudrait garder les fermiers contre l'inconséquence de leurs propres engagements, qui pourraient être souvent irréflechis. Trop confiants en eux-mêmes, ils acceptent, quelquefois, avec une dangereuse insouciance des clauses très rigoureuses, et le penchant, d'ailleurs si heureux dans maintes circonstances de la vie, de prendre légèrement les mauvaises chances, les menace incessamment de ruine : c'est pour cela qu'on a réclamé la nullité de la clause de renonciation. Mais nous ne voyons pas pourquoi on traiterait ainsi le fermier en mineur ; ce serait, sans raison, sacrifier la liberté des parties. « Le bail » à ferme, dit M. d'Aulnis de Bourouill, est un contrat à for-

» fait : le fermier se charge des risques et s'engage à un prix
» fixe. Or, pourquoi lui défendre un tel contrat ? Le commerce
» et l'industrie s'engagent journellement dans des contrats à
» forfait innombrables : l'assurance sur la vie, contre l'incendie,
» le prêt à intérêt, tout le crédit commercial repose sur l'idée
» que l'une des parties se charge des risques d'une entreprise.
» Pourquoi faire exception à l'égard du fermier ? La renoncia-
» tion à la remise prévient les réclamations plus ou moins fon-
» dées, mais certainement très fréquentes et très désagréa-
» bles. Bien fou serait le propriétaire qui, tout en étant con-
» vaincu que réellement un cas fortuit a mis le bon fermier
» hors d'état de payer, ferait résilier le bail et chercherait un
» autre exploitant. Aux contrats rigides se joint une pratique
» douce » (1).

Dans tous les cas, il serait excessif de supprimer ou de réduire les restrictions que la loi a voulu apporter au droit du fermier à la garantie pour pertes de récoltes ; ce serait vouloir rayer complètement le fermage de la liste des contrats, et en faire une simple combinaison agricole qui serait, dès lors, très peu goûtée des propriétaires.

Sur ce point, c'est plutôt dans l'initiative privée et dans la vulgarisation des procédés économiques, tels que les assurances agricoles, qu'il faut chercher le progrès. La pratique a déjà heureusement sanctionné les résultats de ces dernières, dont quelques notions générales nous permettront d'apprécier encore mieux les avantages.

(1) Auluis de Bourrouill, *Rapports entre propriétaires et exploitants du sol*. (*Revue d'économie politique*, 1891, p. 730 et suiv.)

CHAPITRE II

DES ASSURANCES AGRICOLES

37. Les assurances agricoles se présentent, depuis longtemps, comme un excellent moyen de résoudre une grosse partie du problème des risques, et c'est en ce sens qu'elles viennent s'ajouter, heureusement, aux dispositions du Code civil que nous venons d'étudier. Elles auraient au moins pour effet de protéger le cultivateur contre les désastres de toute nature auxquels il peut s'attendre, et qui le réduisent souvent à un pénible état de gêne.

On sait qu'une série de phénomènes atmosphériques ou naturels, tels que la grêle, les inondations, les gelées printanières, l'incendie, les épizooties en détruisant prématurément les récoltes ou en décimant les troupeaux, enlèvent, chaque année, des sommes considérables à l'agriculture.

Faute de pouvoir supprimer la cause de ces désastres, il fallait essayer d'en réduire les proportions et d'en atténuer le préjudice en assurant contre eux la conservation de la fortune du fermier, pour lui permettre d'en réparer les dégâts.

38. On se demande comment, en présence des intérêts agricoles si brusquement compromis, et surtout avec le développement croissant de l'esprit d'association et son application aux autres branches de l'assurance, on n'est arrivé que tardivement à s'occuper d'ébaucher l'organisation des assurances agricoles.

En effet, les Sociétés d'assurances qui ont fonctionné jusqu'ici sont moins des Sociétés de bienfaisance que des Sociétés d'affaires, cherchant à réaliser de gros profits en adoptant des taux de primes hors de la portée de la masse rurale ; de plus, les sinistrés sont toujours discutés : ils ont à leur charge les frais d'expertises, tandis que les contestations sont généralement justiciables des tribunaux du domicile de la Compagnie ; en somme, les conditions d'assurances sont difficiles et peu avantageuses (1).

Cela tient à plusieurs causes : d'abord l'agriculture, un peu par esprit de routine et beaucoup faute de capitaux, n'a connu que longtemps après le commerce et l'industrie les bienfaits de l'association.

Ensuite, le caractère spécial des risques agricoles empêche de les ramener à une moyenne rigoureuse, ce qui est, on le sait, une des conditions indispensables au succès des entreprises de cette nature. Ces raisons ne sauraient nous arrêter.

39. Il nous faut, la nécessité du principe de l'assurance agricole étant admise, examiner d'abord ses caractères essentiels : Doit-elle être facultative ou obligatoire ? Ensuite, nous jugerons si l'organisation des caisses d'assurances doit être abandonnée aux soins de l'Etat ou des particuliers, ou s'il ne serait pas préférable d'accepter le concours des deux. Nous exposerons, enfin, l'état de la législation actuelle et le rôle de la mutualité dans l'organisation des Sociétés d'assurances greffées sur les Syndicats agricoles.

L'assurance peut être définie un contrat ayant pour objet d'atténuer les dommages causés par les fléaux agricoles.

Or, les risques sont différents, suivant les régions et les productions. Dans une même zone, il arrive fréquemment qu'une

(1) Louis Marnay. *Soc. cath.*, t. LXXX. Déc. 1898, p. 670.

partie est sujette à la grêle, tandis qu'une autre n'a pas à redouter ce fléau ; inversement, une fraction est riveraine d'un cours d'eau et, par suite, exposée aux inondations et aux gelées printanières ; l'autre, au contraire, située dans la montagne, est à l'abri des unes et des autres. Dans ces conditions, pourrait-on considérer comme équitable d'obliger les agriculteurs exempts de risques d'assurer leurs récoltes, sous prétexte de dédommager ceux qui peuvent en souffrir ? Agir ainsi serait trop demander à la solidarité nationale. Pour que l'assurance soit équitable, il faut qu'à un moment donné tous ceux qui versent des primes ou des cotisations soient à même d'en bénéficier, et pour cela il faut qu'ils soient exposés tous à peu près aux mêmes risques.

C'est pourquoi l'assurance agricole ne saurait être, dans aucun cas, imposée aux producteurs ruraux. Et, d'ailleurs, le respect de la liberté humaine n'exige-t-il pas que chacun puisse agir à sa guise, sans pression d'aucune sorte ? Pourquoi imposer une contrainte et protéger les gens malgré eux ? l'assurance doit donc être facultative.

40. Mais à qui incombera le soin d'organiser des caisses d'assurances ? C'est une tendance très marquée à notre époque et qui s'explique peut-être par un sentiment de réaction contre l'individualisme de l'école libérale de vouloir sans cesse accroître la sphère des attributions de l'Etat. De nombreuses propositions ont été faites en vue de lui accorder le monopole exclusif en matière d'assurances agricoles. L'une d'elles fut déposée en ce sens sur le bureau de la Chambre des députés par M. Vigné et quelques-uns de ses collègues, le 11 juin 1897 (1). Elle tendait, en effet, à instituer l'Etat assureur unique et à créer l'assurance obligatoire (2).

(1) Off. *Doc. parl.* 12 juin 1897.

(2) La question du principe de l'assurance obligatoire fut posée

Sous cette double forme, elle offrait peu de chances de succès; elle n'en eut pas, en effet. Mais elle ouvrit la voie aux projets et propositions qui suivirent et qui se montrèrent moins absolus.

41. On peut citer, parmi ceux-ci, le projet de M. Viger, repris et amendé par M. Calvet, sénateur (1).

Ce dernier opère d'abord une division des risques, en distinguant : 1° les risques périodiques annuels s'étendant à tout le territoire; 2° les risques périodiques annuels, limités par région; 3° enfin, les risques éventuels.

Suivant les cas, les risques sont assurés à primes fixes ou ont une base mutuelle. A l'encontre de la proposition Vigné, l'assurance est facultative. Enfin, l'organisation administrative comprend un bureau communal, qui « est la cheville ouvrière du groupement des agriculteurs »; au-dessus se trouve dans chaque département une Société d'assurances gérée par un directeur, et, pour régulariser ces rouages locaux et départementaux, il y a à Paris une caisse nationale d'assurances destinée à centraliser les opérations des organismes inférieurs.

Nous ne saurions, ici, donner une analyse complète de tous les projets déposés en vue d'engager l'Etat dans la voie de l'organisation des caisses d'assurances agricoles, soit en créant purement et simplement un monopole en sa faveur, soit en lui adjoignant le concours de l'initiative privée.

en 1857 et renvoyé à une commission qui le repoussa comme inopportun et susceptible de soulever des réclamations et des alarmes. Elle a été, depuis, reprise plusieurs fois sans succès.

(1) Proposition de loi « relative à l'organisation nationale de l'assurance et du crédit agricoles », prise en considération par le Sénat, le 28 janvier 1896.

Voir, pour cette proposition de loi :

Georges Michel. *Le Crédit agricole et l'Intervention de l'État*, *l'Économiste Français*, 19 septembre 1896.

42. On fait valoir, pour justifier son intervention, les avantages d'une économie considérable dans le fonctionnement et la gestion de ces caisses.

En effet, dit-on, l'Etat pourra les gérer toutes, sans augmenter beaucoup les cadres des fonctionnaires déjà existants, au grand profit des assurés.

Il est incontestable qu'une partie importante des primes versées aux associations particulières est consacrée à couvrir plutôt leurs propres frais, que les risques de leurs assurés. Les bénéfices des diverses Compagnies sont, en effet, totalement absorbés par les commissions des agents, les jetons de présence des membres du conseil d'administration, les traitements du président et des inspecteurs, quand ils ne sont pas versés en dividendes aux actionnaires.

La prétendue économie que réaliserait l'Etat nous paraît, cependant, plus apparente que réelle.

L'assurance est un contrat d'une nature si délicate qu'il faut nécessairement recourir à des agents spéciaux. Il est indispensable d'aller sur les lieux, soit pour visiter les immeubles à assurer et déterminer aussi exactement que possible le montant de la prime, soit pour évaluer l'étendue du sinistre. Or, ces déplacements divers occasionnent beaucoup plus de frais que les traitements payés aux employés du siège central, chargés de tenir la comptabilité et de faire les opérations de caisse.

Et c'est, évidemment, sur cette seule partie du personnel qu'il serait possible de réaliser quelques économies.

43. Mais à côté de l'avantage que l'on préconise, il y a aussi de sérieux inconvénients : la fixation et l'application des tarifs est remise à des fonctionnaires d'une compétence douteuse. En cas de perte, les sinistrés n'auront presque aucune garantie pour les faire évaluer, et l'indemnité qui leur sera allouée sera presque illusoire. De plus, s'ils se trouvent lésés,

ils devront aller devant les Tribunaux, et il y aura à craindre que, dans la plupart des cas, ils soient légèrement condamnés (1). En admettant même qu'ils obtiennent satisfaction, ils perdront en lenteur et en formalités mesquines un temps précieux, et l'assurance agricole, qui est contractée précisément en vue de réparer presque aussitôt qu'elles se produisent les pertes résultant des fléaux naturels ou physiques, ne produira plus son effet.

On objectera vainement le peu de fréquence des contestations de cette nature. Les défectuosités connues des services publics doivent, avec raison, nous rendre sceptiques sur les garanties que pourraient espérer les intéressés de la mainmise de l'Etat. On pourrait, semble-t-il, se prévaloir, à plus juste titre, de la confiance qu'il inspirerait aux assurés et de l'infériorité des primes fixées très certainement au-dessous des tarifs moyens (2).

Ce sont là des points d'une incontestable portée qui impliquent de réels avantages. Mais est-il juste d'appliquer, suivant les propositions jusqu'à aujourd'hui formulées, des recettes générales à des causes d'ordre spécial, et de se servir des capitaux fournis par l'ensemble des citoyens pour venir en aide à une fraction de la collectivité, qui, avec une organisation solide, pourrait se suffire à elle-même? Enfin, à une époque où on critique si justement l'abus des ressources flottantes englouties chaque année dans les caisses du Trésor, il paraîtrait inopportun d'en grossir encore la masse par le versement de primes et de cotisations.

(1) Ces dangers sont surtout apparents, s'il s'agit de tribunaux administratifs. Aussi doit-on applaudir à un projet sur l'institution de tribunaux agricoles, déposé récemment à la Chambre, le 15 avril 1899.

(2) D'après la proposition Calvet : « Les primes d'assurances contre les divers sinistres seront fixées, pour chaque département, à 20 0/0 au-dessous des tarifs moyens des Sociétés libres existantes. »

44. D'ailleurs, dans le domaine des assurances, l'initiative privée a déjà fait ses preuves.

Sur bien des points de notre territoire, en Vendée notamment, existent des associations qui se livrent avec succès à ces sortes d'opérations. Elles ont à la base la mutualité (1).

« Ce sont, comme le dit M. P. Leroy-Beaulieu, des groupements de personnes qui, en dehors de toute idée de spéculation et de gain, uniquement pour prévenir des pertes ou les atténuer, s'engagent à payer des cotisations proportionnelles à la matière assurable de chacun, devant servir à indemniser soit totalement, soit partiellement celles d'entre elles qui sont sinistrées ».

Elles offrent l'avantage de répartir entre tous les pertes dont quelques uns seulement sont atteints.

De plus, comme elles sont administrées en général par des membres de l'association non rétribués, les frais de gestion sont réduits à leur minimum et les primes à payer sont faibles. Mais, par contre, elles présentent aussi des inconvénients que

(1) Les associations de ce genre sont très nombreuses et leur type est assez différent. On peut citer les Sociétés de Sennecey-le-Grand, de Vitry-le-François ; de Saint-Amand-dé-Boixe (Charente), avec cotisations variables et indemnités proportionnelles aux fonds disponibles ; les Cotises ou Consorces des Landes ; les Fraternelles de la Mothe-Achard, fondées en 1870, par Lauzier (Sarthe), centralisées par une Union générale recevant des caisses locales, le 0,10 0/0 de la valeur des animaux assurés ; les caisses fondées par le syndicat agricole de Remiremont pour l'espèce bovine, avec une cotisation de 2 francs par tête de bétail assuré ; les Sociétés mutuelles du Loiret, en vue de l'assurance du bétail ; les Sociétés de la Haute-Saône avec une Union centrale fondée à Gray ; le syndicat des Agriculteurs du Doubs, fondé par M. René Caron et classant le bétail en trois catégories, avec 1, 2 et 3 francs de cotisation ; enfin, les Caisses départementales de la Meuse et de l'Aude, organisées sous le contrôle administratif.

nous allons brièvement indiquer. D'abord, elles ont un caractère trop spécial, c'est-à-dire qu'elles assurent seulement une catégorie d'objets, le plus souvent des animaux (1).

Rarement, elles garantissent les récoltes contre les pertes résultant des phénomènes atmosphériques.

Ensuite, elles ne dédommagent l'agriculteur que d'une partie du préjudice éprouvé, les $\frac{3}{4}$ ou les $\frac{4}{5}$ par exemple. Enfin, les indemnités allouées sont trop souvent réparties à échéances fixes longtemps après le sinistre (2), ce qui peut causer à l'agriculture et au fermier en particulier qui n'a pas d'avances, un réel préjudice.

Il serait injuste pourtant de croire que ces critiques s'adressent à la base adoptée, car elle est excellente, et c'est uniquement à l'insuffisance des ressources dont disposent les Sociétés d'Assurances mutuelles qu'il faut imputer ces inconvénients. Il serait, malgré tout, désirable de voir se généraliser les assurances agricoles greffées sur les organismes déjà existants, notamment sur les syndicats qui ont, d'ailleurs, commencé déjà à se livrer aux opérations de cette nature.

Le meilleur moyen de les encourager à entrer dans cette voie, serait de leur procurer les capitaux et les avances indispensables pour surmonter les difficultés inséparables des premiers débuts.

(1) Les Sociétés d'assurances mutuelles sont presque toutes relatives à la mortalité du bétail; il en existe aussi quelques-unes, mais peu nombreuses et assez mal organisées, contre la grêle.

(2) En effet, le fonds de roulement de ces Sociétés reste infiniment variable; le chiffre des indemnités à verser est déterminé à l'assemblée générale; et il sert de base à celui des cotisations, qui est généralement de 1 0/0 et reste souvent libre (Cotises ou Consorces des Landes); dans ces conditions, il peut y avoir lieu de faire, suivant les circonstances, un ou plusieurs rappels de cotisation,

45. A ce point de vue, l'intervention de l'État peut se manifester d'une façon très heureuse.

En fait, il a déjà pris quelques mesures pour stimuler leur zèle. On peut citer, à cet effet, la circulaire du 15 avril 1898 adressée aux Préfets par M. Méline, alors ministre de l'Agriculture en vue de régler les conditions d'application de l'article 38 du budget de son département attribuant des subventions aux Sociétés d'assurances agricoles.

Autrefois, les crédits ouverts au chapitre 33 étaient destinés à secourir les agriculteurs en cas de pertes : désormais, la plus grande partie est consacrée à faciliter la fondation de caisses d'assurances. Mais il faut observer que ces ressources ne sont pas mises à la disposition de toutes les associations poursuivant ce but. « Elles sont exclusivement et rigoureusement » réservées aux Sociétés d'assurances mutuelles proprement dites, c'est-à-dire aux associations qui, s'inspirant uniquement des idées de prévoyance et de solidarité, s'interdisent toute pensée de lucre et n'affectent en aucune manière le caractère d'entreprises commerciales ».

De plus, si la condition de mutualité est nécessaire, elle n'est pas suffisante, car ces subventions s'adressent de préférence aux associations toutes récentes, auxquelles elles constituent, pour ainsi dire, une première mise de fonds de roulement, qui facilite leur formation et les aide à s'orienter. C'est, à ce titre, une véritable prime et un stimulant offerts à l'initiative privée.

Au contraire, ces subventions ne sont qu'exceptionnellement allouées, et en cas seulement d'extrême urgence, pour les tirer, par exemple, d'un embarras pressant, aux Sociétés déjà existantes et capables en temps normal de voler de leurs propres ailes.

Après avoir exposé à quelles Sociétés et sous quelles conditions les fonds pourront être accordés, la circulaire du 15 avril

1898 établit les règles suivant lesquelles devra s'opérer la distribution.

D'une manière générale, la répartition des secours dont il s'agit ne saurait être arbitrairement fixée ni établie d'après un critérium invariable ; la quotité des pertes subies et le montant des cotisations n'auront qu'une influence relative, et elle restera déterminée par les besoins réels des Sociétés et leur situation.

Il serait, en effet, déplorable que les encouragements de l'Etat eussent pour résultat de diminuer, au point de les supprimer presque complètement, l'effort et la responsabilité de l'individu, et c'est ce qui ne manquerait pas d'arriver dans le cas d'une répartition opérée d'après une règle fixe, puisque dans les conditions normales le jeu de la subvention aurait pour effet, soit de faire descendre la cotisation au-dessous du chiffre que l'on peut considérer comme le minimum du sacrifice nécessaire, soit de faire disparaître l'écart qu'il importe de laisser subsister entre le chiffre de la perte subie et celui de l'indemnité payée, si l'on veut que l'assuré soit intéressé à conserver et à surveiller les valeurs qui font l'objet du contrat d'assurance (1).

46. Voilà bien d'excellentes mesures qui témoignent assurément de la sollicitude bienveillante du Gouvernement, mais elles n'aplanissent pas encore tous les obstacles. Le caractère juridique des Sociétés d'assurances agricoles, insuffisamment défini, soulève quelques contestations. On a objecté, en effet, peut-être pas sans raison, qu'une Société d'assurances mutuelles n'était pas à l'heure actuelle une Société civile, suivant les règles établies par les articles 1832 et 1833 du Code civil.

(1) Circulaire du Ministre de l'Agriculture relative à la constitution et au développement des Sociétés d'assurances mutuelles agricoles (15 avril 1898). *J. off. Doc. parlem.*, 16 avril 1898.

Elle a bien un objet licite, et est contractée pour l'intérêt commun des parties, mais ce n'est pas un contrat ayant pour but le partage d'un bénéfice (1).

Peut-on du moins soutenir qu'une association de cette nature puisse être légalement assimilée à un Syndicat ? M. Zolla, dont nous citons ici l'opinion, ne le pense pas ; il s'appuie sur l'article 3 de la loi du 21 mars 1884, aux termes duquel : « Tout » Syndicat professionnel a exclusivement pour objet l'étude et la » défense des intérêts économiques, industriels, commerciaux et » agricoles ». Ce serait, à son avis, étendre abusivement le sens du mot « défense des intérêts agricoles » que de l'appliquer à une association d'assurances mutuelles, en autorisant les Syndicats à constituer des caisses de ce genre. Il faudrait donc, pour assurer leur légalité en leur donnant la personnalité civile, exiger simplement le dépôt des statuts à la mairie avec l'indication du nom des administrateurs, et, de plus, ajouter à l'article 6 de la loi de 1884, la phrase suivante : « Les Syndi- » cats pourront sans autorisation constituer des Sociétés d'as- » surances mutuelles ».

M. Lyon-Caen, consulté à ce sujet par M. de Rocquigny, prétend aussi qu'en droit les syndicats ne sauraient créer des Sociétés mutuelles d'assurances, sans se conformer aux conditions de la loi du 22 janvier 1867, celle du 21 mars 1884

(1) Zolla. *Revue Agricole* : Les Assurances mutuelles contre la mortalité du bétail, *Journal des Débats*, 17 juillet 1898.

Une loi spéciale du 1^{er} août 1893 assimile toutes les Sociétés nouvelles en commandite ou anonymes, quel que soit leur objet, à des Sociétés commerciales. C'est donc plutôt ce caractère qu'il faudra reconnaître aux Sociétés d'assurances mutuelles ; en cas de silence de la loi on devra aussi se référer pour leur organisation aux règles des Sociétés proprement dites. (Voir Thaller, *Droit commercial*, n. 147 et suiv. ; 164 et la loi du 1^{er} août 1893.)

n'ayant pas rigoureusement formulé cette autorisation ; mais il admet aussi qu'en pratique cette prétendue illégalité sera plutôt vue avec faveur, et qu'elle bénéficiera aisément de la tolérance administrative en considération des intérêts et des mobiles qui l'ont créée.

M. Waldeck-Rousseau, qui fut un des principaux initiateurs de la loi de 1884, accorde à l'article 3 de cette loi une interprétation plus large.

Elle autorise, d'après lui, tous les actes ayant un caractère d'intérêt professionnel commun aux adhérents du syndicat. « Or, le fait par les membres d'un syndicat de s'organiser en vue de se garantir mutuellement contre un événement qui menace la profession agricole, comme les risques de mortalité, rentre certainement dans l'ordre des faits assignés aux syndicats par la loi » (1).

L'attribution des subventions dont nous avons parlé en vue d'encourager la transformation des syndicats en sociétés d'assurances, prouve que MM. Méline et Viger ont pleinement partagé cette opinion (2).

Il semble donc, qu'ainsi favorisées, les sociétés d'assurances mutuelles soient appelées à devenir bientôt nombreuses et prospères. On s'est demandé si l'Etat ne devait pas imposer pour leur constitution un cadre et un programme uniforme. De pareilles mesures nuiraient, suivant nous, à l'initiative privée et

(1) Waldeck-Rousseau. — Assur. agricoles, par Louis Marnay, *Sociol. Cath.*, janvier 99.

(2) Sur la demande de la Société des Agriculteurs de France et par arrêté en date du 5 mai 1899, M. le Ministre du commerce Delombre vient de réduire de 200,000 francs à 40,000 francs et de 100,000 francs à 20,000 francs suivant les cas, le cautionnement à fournir par les Sociétés d'assurances mutuelles contre les accidents agricoles. (*Officiel*. Arrêté du 5 mai 1899).

limiteraient ses efforts. Il faut donc laisser aux personnes placées dans chaque région et qui connaissent les besoins et les ressources des agriculteurs, le soin de leur tracer la voie. Les syndicats paraissent tout indiqués pour cela : ce sont incontestablement les organes les plus accrédités pour répandre ces sortes d'institutions dont le fermage est surtout appelé à retirer les plus grands avantages.

CHAPITRE III

DES RISQUES DE MÉVENTE

Du bail à échelle mobile

47. La vente et les débouchés sont dans toute industrie le corollaire nécessaire de la production ; à quoi servirait à l'Agriculteur de conserver ses produits pour ne pas en obtenir ensuite un prix rémunérateur, c'est-à-dire supérieur au prix de revient ?

Les faveurs de la loi et le bénéfice de l'assurance agricole ont permis au fermier de réduire dans une large mesure le préjudice causé par les pertes de récoltes dues aux perturbations atmosphériques.

Mais par suite de la lutte économique devenue de jour en jour plus vive il reste encore sans protection contre les risques de mévente, et subit, avec toutes leurs conséquences, les brusques oscillations des prix des denrées agricoles. Sans doute le taux des fermages est, en général, calculé en prenant pour base les cours moyens des produits culturaux pendant un certain nombre d'années, et on paraît ainsi tenir compte des alternatives de hausse et de baisse ; mais il serait téméraire de conclure qu'à l'avenir ces prix oscilleront d'amplitudes sensiblement les mêmes que dans le passé, car les phénomènes économiques, sont d'une telle complexité qu'ils déroutent, tout en obéissant à des lois naturelles, les prévisions les mieux éta-

blies. L'incessante mise en valeur des terres nouvelles autrefois trop éloignées des centres de consommation, vient continuellement peser dans la balance de la concurrence universelle et ajouter à la surproduction.

Dans ces conditions, il est devenu très difficile de pressentir les fluctuations déterminées chaque année par les apports de l'étranger sur le marché national.

Et l'instabilité dans les mercuriales est telle qu'on ne peut espérer voir compenser une année de disette par le relèvement des cours, pas plus qu'une année de mévente par l'abondance des récoltes. Quelles que soient donc les circonstances et les probabilités, l'adoption d'un prix fixe et invariable comme base du fermage, laisse les parties contractantes exposées à toutes les incertitudes et aux changements les plus invraisemblables, dont les causes échappent à toutes les investigations.

48. C'est précisément pour diminuer les chances d'erreur, en conciliant l'intérêt du fermier et du propriétaire qu'on a voulu opposer à ce mode de paiement suranné un autre plus souple et plus apte à se plier aux variations incessantes des prix, et susceptible d'équilibrer les chances de gain et de pertes.

C'est, en somme, ce qui a lieu dans le métayage, dont on a quelquefois proposé d'appliquer les conditions au fermage.

On sait, en effet, que le contrat de métayage se résout par une redevance en nature fixe comme quantité, mais variable comme valeur.

Il ne saurait être question, pour le fermage, de ramener le prix payé par périodes annuelles à une quantité de produits déterminée d'avance, sous peine de modifier sa nature ; mais on pourrait faire subir à la redevance en argent des variations proportionnées aux variations des prix d'une ou plusieurs des principales denrées agricoles dans des limites déterminées.

Tel est le système du fermage à échelle mobile, dont l'idée

première paraît remonter à une époque assez éloignée. On en signale, en effet, de très anciennes applications dans certains pays de petite culture, où les prix consistaient en une quantité de grains, avec faculté, pour le bailleur, d'exiger le paiement en argent d'après le prix du blé (1).

Ce procédé a paru répondre aux nécessités économiques nouvelles, aussi a-t-il été repris avec une certaine faveur.

49. L'honneur du premier essai ne revient, cependant, pas à la France.

C'est en Ecosse qu'on l'a expérimenté pour la première fois.

On a adopté dans ce pays un système de bail qui consiste dans la mobilité du prix du fermage évalué en grains et payable selon le prix du marché.

Il faut reconnaître que les résultats obtenus ont été assez satisfaisants. En dépit de la pauvreté du sol et de la dureté du climat, les progrès de la culture ont été considérables en même temps que la rente et les profits très élevés.

50. Malgré le succès indiscutable de ce mode de calcul, nous croyons qu'il ne doit pas être adopté sans subir de modifications.

D'abord, cette unité de base ne saurait être généralisée si l'on considère que la culture des céréales a été, pour divers motifs, abandonnée totalement dans certaines parties de l'ancien monde.

(1) « Les preneurs s'engagent à livrer, dans les greniers des bailleurs, 720 boisseaux de bled froment, bon bled de moisson, mesure racle de Nogent, payable de 6 mois en 6 mois par moitié, avec faculté auxdits bailleurs d'en exiger le paiement en argent à raison de deux sous par boisseaux, au-dessous de la tête du prix du marché de Nogent, ce qui sera d'après le marché d'avant ou après chaque terme à leur choix ». — Pothier. *Louage*, 137. — Contat. *Baux à ferme*, 1890, p. 158.

Il faut, en outre, reconnaître, quels que soient le produit ou la denrée agricoles adoptés, que ce mode d'évaluation manque absolument de largeur et peut conduire à des résultats erronés.

On conçoit très bien qu'à la hausse ou à la baisse de cette unique denrée corresponde simultanément un mouvement inverse dans la valeur des autres produits agricoles pendant la même période.

Il arrive ainsi que, suivant les cas, les fermiers ou les propriétaires subiront un grave préjudice. Il faut donc obvier à cet inconvénient, si l'on veut rendre le système pratique et en généraliser l'emploi.

Il semble aisé d'atteindre le but poursuivi en adoptant, comme élément de variation, non un seul groupe de denrées, mais un certain nombre, afin de corriger les unes par les autres les fluctuations incessantes des prix qui peuvent se produire dans un temps donné.

51. Mais comme les produits agricoles faisant l'objet d'une exploitation rurale, n'ont tous, ni la même importance, ni la même valeur, une objection toute naturelle se présente.

Il se peut que les variations dans le sens de la hausse ou de la baisse de presque toutes les denrées agricoles, soient neutralisées par les mouvements contraires d'une seule, ou même que l'influence des fluctuations de cette dernière étant prédominante, détruise complètement les effets de l'échelle mobile. M. Leroy-Beaulieu indique le moyen d'éviter ce danger par un procédé assez ingénieux : « Si, dit-il, l'instruction et la précision d'esprit se développaient dans les classes rurales ainsi que la pratique, aujourd'hui tout à fait négligée, de la comptabilité ; on pourrait arriver à des arrangements un peu plus compliqués en eux-mêmes. On dresserait un tableau des cours des trois, quatre ou cinq principales marchandises et de leur coefficient, suivant leur importance dans l'exploita-

» tion : dans le genre de ces tableaux que l'on fait aujourd'hui
» pour essayer de se rendre compte des variations du coût de
» la vie, et on ferait varier non pas d'une façon mathématique,
» mais dans une certaine proportion le fermage suivant ces oscil-
» lations. On aurait ainsi une échelle mobile, non pas à un nom-
» bre infini de degrés, mais à trois ou quatre degrés, qui don-
» nerait au fermage une base plus rationnelle » (1).

Il résulte de là, que pour simplifier ce mode d'évaluation, il est nécessaire de ne prendre que les principaux produits et de ne leur appliquer que des coefficients simples.

Il faut, en outre, pour empêcher les contestations pouvant s'élever entre fermiers et propriétaires, à l'occasion des limites des fluctuations de prix, fixer un maximum et un minimum entre lesquels le taux des fermages devra varier.

Ainsi, on pourrait a priori, déterminer un prix de rente fixe, mais susceptible d'être réduit ou augmenté chaque fois que la somme des produits bruts vendus pendant l'année n'aurait pas atteint ou aurait dépassé un chiffre préalablement calculé.

On admettra, par exemple, que jusqu'à 100.000 francs de produit brut (ce chiffre étant obtenu par l'application des coefficients), la somme à toucher par le propriétaire, sera de 6.000 francs, et qu'au-dessus de 100.000 francs, elle sera de 7.000.

52. Il semble qu'ainsi compris et appliqué, ce système d'échelle mobile soit susceptible de donner de bons résultats, et de dégager, dans une certaine mesure, le fermier de l'aléa, parfois énorme, que les oscillations des prix impossibles à prévoir, lui imposent dans les baux à long terme, sans toutefois causer un préjudice sérieux au propriétaire.

(1) M. P. Leroy-Beaulieu, *Economie politique*, tome II, pp. 28 et 29.

On peut cependant observer que le fermage à échelle mobile, contient en germe une injustice. Est-il équitable, en égard aux capitaux considérables enfouis de longue date dans le sol par le propriétaire ou ses prédécesseurs, de subordonner leur productivité aux aléas des phénomènes économiques ?

C'est là, certainement, un inconvénient incontestable qui, ajouté aux complications de calcul et à la surveillance incessante que ce mode d'évaluation imposerait au propriétaire, n'est pas fait pour en encourager l'application.

On oppose à cela, l'avantage des rapports plus intimes qui en résulteraient pour le fermier et le bailleur au grand profit de la culture.

53. Quoiqu'il en soit, et malgré les hésitations qui semblent retarder l'essor de ce système, des essais isolés ont été déjà tentés dans le nord de la France : les résultats obtenus, sans être concluants, ont du moins paru, sous l'influence de circonstances et de milieux spéciaux, très appréciables.

D'ailleurs, il est à remarquer que dans certaines régions, les fermiers surpris par la crise économique, deviennent réfractaires aux régimes des baux à prix fixes, pour lesquels il ont une tendance, de plus en plus accentuée, à n'offrir que des loyers peu élevés, et témoignent d'une certaine faveur pour le fermage à échelle mobile.

M. Leroy-Beaulieu, dont les doctrines conservatrices sont connues, en recommande chaudement l'application et enregistre quelques tentatives faites dans certaines fermes du Larzac, dont le fromage de Roquefort fabriqué avec du lait de brebis, est, avec la vente des troupeaux, l'un des principaux revenus.

D'une manière générale, dans la plupart des domaines de cette région, la production laitière est longtemps restée la base d'évaluation des fermages à cause de son importance prépondérante.

« Mais on sait, dit l'éminent économiste, que le fromage de

» Roquefort a subi, depuis 15 ans, des fluctuations énormes,
» qui s'étendent de 35 à 72 francs, le petit quintal (50 kilos),
» alors qu'il se vendait 60 et 70 francs. Aussi un certain
» nombre de propriétaires, pour donner plus de sécurité aux
» fermiers, ont-il stipulé dans les nouveaux baux, que le fer-
» mage serait diminué de 12 à 15 0/0 par exemple, les an-
» nées où le prix du fromage descendrait au-dessous de
» 60 francs et qu'il reprendrait le taux primitif, les années où
» le prix se relèverait à ce chiffre. Ainsi, à notre connaissance,
» une ferme est louée 5.600 francs avec cette condition que
» le fermage baissera de 900 francs, les années où le cours
» moyen du fromage tombera au-dessous de 60 francs, le petit
» quintal (1). »

Dans les pays à céréales on peut stipuler de la même manière une augmentation de fermage de tant par hectare pour chaque augmentation de 1 franc dans le cours du blé, ou inversement, une diminution proportionnelle, s'il y a baisse dans la mercuriale locale.

54. On le voit, le système du bail à échelle mobile n'a encore reçu qu'un commencement d'application très limité, et ne pouvant offrir qu'une base d'appréciation insuffisamment large.

On peut se demander si, en raison de l'utilité qu'offrirait ce procédé pour un grand nombre de personnes, l'Etat ne doit pas intervenir pour hâter sa mise en vigueur ou en étendre l'usage et dans quel sens il peut le faire.

Il faut rejeter toute mesure prise par lui de nature à l'imposer. Il ne peut être question, ici, à cause du préjudice apparent subi par le propriétaire, que de conventions nées du libre consentement des parties intéressées.

(1) Leroy-Beaulieu. *Traité théorique et pratique d'Economie politique*, t. II, p. 28.

Tout au plus, pour encourager son adoption, pourrait-on admettre que l'État accorde des modérations d'impôts pendant les mauvaises années, aux propriétaires fonciers qui auraient inséré cette clause dans leurs baux.

Il faut donc, en cette matière, tout attendre des efforts de l'initiative privée. Quant à savoir s'ils s'exerceront à bref délai, il est bien difficile de se prononcer avec certitude.

Dans un pays comme la France, la routine occupe une trop large place pour se prêter, sans résistance, aux innovations.

Cependant, celles qui ont été déjà faites durant ces dernières années dans le domaine de l'Agriculture, prouvent assez que si le propriétaire foncier n'est pas toujours prompt à se décider, il n'est pas non plus l'ennemi systématique de toute réforme, lorsqu'il lui a été donné d'en apprécier l'utilité.

. DEUXIÈME PARTIE

LE CRÉDIT AGRICOLE ET LE FERMAGE

Notions préliminaires

55. En donnant à l'exploitation du sol une direction nouvelle, la crise agricole a fait du capital l'agent nécessaire par excellence de toute culture lucrative. La grande production ou, tout au moins, la production à bon marché, peuvent seules, désormais, compenser l'abaissement des prix qui résulte de la concurrence étrangère. Mais il faut, pour les obtenir, disposer d'un outillage perfectionné, pouvoir appliquer des procédés généralement coûteux, posséder, en un mot, des avances considérables qui ne sont pas dans les moyens du fermier, ni d'un cultivateur ordinaire. Il est impossible, en effet, que chacun puisse travailler avec ses propres capitaux. Les éléments de production ont une tendance constante à se dissocier, la loi qui préside à la distribution des richesses ne les maintient pas toujours entre les mains les plus habiles à les faire fructifier. Le crédit seul peut en harmoniser la répartition avec les aptitudes ; « il ne crée pas le capital, a dit Jean-Baptiste Say (1), mais il constitue une méthode, une organi-

(1) Jean-Baptiste Say. *Econom. politique*, I, p. 135. — Congrès international d'agriculture, Paris, 1880.

sation pour mettre à la disposition des uns, l'argent qui appartient aux autres ». Il est certainement, à ce point de vue, le grand auxiliaire et le meilleur régulateur de la production. Son importance doit, d'ailleurs, varier suivant la valeur du sol et le revenu qu'il peut donner.

Toutes les terres, en effet, ne se prêtent pas également aux avantages d'une même exploitation intensive (1), et chaque système de culture comporte, suivant le mot de M. Lecouteux, « une certaine quotité de capital au-delà duquel les produits ne sont plus proportionnels (2) ».

C'est même surtout dans l'adaptation des procédés de la science au milieu et aux conditions économiques, que réside le vrai secret d'une culture fructueuse, et chacun doit limiter ses entreprises à l'effort dont il est capable.

Il serait, dans tous les cas, profondément regrettable que le défaut de ressources vienne paralyser les facultés de production et briser les initiatives.

Les influences essentiellement variables qui modifient au jour le jour les formes de l'exploitation et les progrès incessants des découvertes modernes, exigent, très souvent, l'application de procédés nouveaux. Le crédit pourvoira alors à la faiblesse des épargnes personnelles. Il permettra au fermier de conserver ses denrées pendant les périodes de crises et de baisses, pour en tirer meilleur parti après le relèvement des cours.

En résumé, « mettre aux mains de l'agriculteur les moyens d'acheter en temps opportun et au meilleur marché possible, des outils, des bestiaux et des engrais, de pratiquer, sur la terre qu'il cultive, des travaux d'amélioration, de choisir le

(1) Passy. *Systèmes de cultures*, p. 90.

(2) Lecouteux. *Économie rurale*, t. II, p. 446

meilleur moment pour l'écoulement de ses produits (1) », telle est la vraie formule du crédit agricole, dont le but immédiat est l'amélioration du capital d'exploitation.

56. Mais le crédit est un acte de confiance, il implique de la part de la personne qui le consent, une privation provisoire de capital avec les risques de le perdre. Il sera donc limité par toutes sortes d'influences que la loi ne peut cependant supprimer, en particulier, le plus ou moins de fonds que l'on peut faire sur la solvabilité et la bonne foi de l'emprunteur ; aussi sera-t-il, le plus souvent, consenti en considération de sa personne, de sa probité, de sa valeur professionnelle.

Il se présente surtout comme une spéculation sur le taux de l'intérêt, intérêt toujours limité à la productivité du capital emprunté. Il sera, par conséquent, d'autant plus élevé que l'entreprise sera plus rémunératrice et celle-ci attirera les capitaux en raison des résultats obtenus. Le créancier recherchera donc le maximum de bénéfice compatible avec la sécurité de ses placements.

L'emprunteur, de son côté, voudra retrouver le capital consommé et un profit réduit de l'intérêt de ce capital ; ce profit, à son tour, sera d'autant plus considérable que le taux de cet intérêt sera moindre et l'entreprise meilleure. Telle est la base dans le crédit de la loi de l'offre et de la demande.

57. L'Agriculteur, il faut le reconnaître, trouve assez difficilement à emprunter, et on s'est même quelquefois demandé s'il fallait vraiment regretter cet état de choses, et ne pas voir dans un crédit exagéré, le germe et la cause de nombreux désastres agricoles. Les entreprises les plus solides surtout les petites, ne sont-elles pas, comme l'a dit M. Claudio Janet « celles qui se développent par leurs bénéfices et sur leurs réserves ? (2). »

(1) Josseau. Rapport de la commission de 1866.

(2) Claudio Janet. *Socialisme d'État*, p. 408.

Cela se comprend si l'on songe que le taux du revenu foncier varie de 2 1/2 à 3 0/0, tandis que celui du capital emprunté en vue de l'acquisition d'un immeuble en y comprenant les frais d'acte, d'enregistrement et d'inscription, peut arriver à 6 0/0.

Mais, être propriétaire, a toujours été la grande ambition des classes rurales, et l'ouvrier agricole amasse sou par sou pour y parvenir ; aussi l'emprunt foncier a-t-il toutes les faveurs du paysan français. C'est d'ailleurs celui qu'il peut le mieux aborder, puisque son acquisition reste le gage de ses créanciers (1).

L'emprunt fait en vue de l'exploitation est, au contraire, productif de bien plus gros intérêts, qui permettent d'offrir aux créanciers un taux très rémunérateur, pourvu que le capital emprunté suive une direction utile et intelligente. Ce capital est d'ailleurs d'une réalisation assez facile, et peut se trouver amorti en peu de temps par les bénéfices de la surproduction ou même seulement par l'économie de la main-d'œuvre (2).

58. Cependant, en général les capitalistes sont encore réfractaires aux placements agricoles ; ils préfèrent donner à leur argent un emploi commercial ou industriel. Le crédit personnel du fermier n'inspire qu'une confiance médiocre, car sa réputation ne franchit généralement pas les limites de son canton, et les risques de son entreprise restreignent encore sa solvabilité.

Sa fortune immobilière, le plus souvent nulle, laisse de toute manière l'hypothèque hors de sa portée ; d'autre part, le nantissement de ses meubles reste entravé par le privilège du bailleur ; tandis qu'une portion importante est encore immobilisée en vue de la continuité de la culture, par les dispositions spé-

(1) Garsonnet. *Locations perpétuelles*, p. 536.

(2) Durand. *Crédit agricole*, p. 85 et suivantes.

ciales des articles 520 à 524 du Code civil: ce sont les récoltes pendantes et les ustensiles nécessaires au service du fonds (1).

On sait, enfin, que l'article 2076 impose au débiteur l'obligation absolue de mettre les objets engagés en la possession du créancier. Cette législation a rendu jusqu'à ces dernières années la plupart des produits de la ferme entièrement inutilisables comme moyens de crédit.

Le crédit agricole ne pouvait donc se fonder que sur un supplément nouveau de garanties personnelles ou réelles. Il fallait d'abord émanciper la fortune mobilière de l'emprunteur des entraves légales qui la frappaient d'indisponibilité, et encourager ensuite par des institutions diverses la diffusion des capitaux dans les campagnes. C'est à quoi s'employèrent pendant 50 ans les partisans de la réforme; ils ont dû à leur opiniâtreté tenace de faire prévaloir certaines de leurs idées, qui sont déjà de solides jalons susceptibles de préparer une évolution économique plus complète.

59. Née d'un vœu du Conseil général de l'agriculture, la question du crédit agricole fut posée, pour la première fois, en 1840 et inscrite, en 1852, au chapitre des réformes impériales. Après une enquête dirigée par M. de Lavergne, une commission fut nommée en 1856, et, sur un premier rapport de M. Josseau, conclut à la constitution du gage sans déplacement, à la simplification des voies d'exécution, enfin, à la création d'établissements de crédit donnant au papier agricole la troisième signature nécessaire pour son admission à la Banque de France. Dix ans après, le même rapporteur préconisait encore la réforme des dispositions de nos Codes faisant

(1) D'une manière générale, la loi a surtout voulu soustraire ces objets aux facilités d'une saisie mobilière ordinaire. Il est à remarquer cependant qu'elle a autorisé la saisie-brandon sur les récoltes pendantes,

échec au crédit des agriculteurs et synthétisait ce crédit dans les modifications suivantes : liberté du cheptel, restriction du privilège du bailleur, gage sans déplacement, privilège du marchand d'engrais, commercialisation du gage, attribution de l'indemnité d'assurance contre l'incendie aux créanciers privilégiés. Tel était le point de départ du vaste projet dont les événements de 1870 vinrent inopinément ajourner la discussion. Ainsi compris, le crédit agricole affectait les apparences d'une véritable révolution législative ; il était difficile de le créer de toutes pièces, mais le programme était tracé, et on pouvait tout au moins en aborder les détails. La loi du 19 février 1889 sur la restriction du privilège du bailleur, a marqué une première étape ; après elle, celle du 18 juillet 1898, en créant les warrants agricoles, a encore simplifié les formalités du gage. L'examen de ces diverses modifications législatives fera l'objet d'une première partie de cette étude ; nous rechercherons ensuite le moyen d'organiser le crédit personnel par les institutions propres à en favoriser le fonctionnement.

CHAPITRE PREMIER

ORGANISATION DU CRÉDIT RÉEL MOBILIER DU FERMIER ET MODIFICATIONS RELATIVES A LA CONSTITUTION DU GAGE

Section I. — Loi du 19 février 1889

§ I^{er}. — DU PRIVILÈGE DU BAILLEUR AVANT LA LOI DE 1889

60. Le fermier est tenu de payer son propriétaire à des échéances fixes, s'il ne veut s'exposer à toutes les voies de contrainte légale. Cependant, pour encourager la bienveillance du bailleur et lui permettre d'accorder plus facilement des délais, le législateur de 1804 a voulu garantir les droits de ce dernier contre tous risques en lui attribuant un privilège sur les biens de son fermier.

Cette faveur, qui ne fut cependant pas une innovation, est établie par l'article 2102, § 1, qui met au premier rang des créances privilégiées sur les « meubles, les loyers et fermages » des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année et sur le » prix de tout ce qui garnit la ferme et sert à son exploitation, » savoir : pour tout ce qui est échu et pour tout ce qui est à » échoir si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature » privée, ils ont une date certaine, et, dans ces deux cas, les » autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme » pour le restant du bail ou de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce » qui lui serait encore dû. Et, à défaut de baux authentiques ou

» lorsque, étant sous signature privée, ils n'ont pas date certaine, pour une année à partir de l'expiration de l'année courante. Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour ce qui concerne l'exécution du bail. » (1).

La nécessité de garantir les droits du bailleur contre les risques d'insolvabilité de son fermier, s'est imposée de tout temps. A Rome, ce privilège se traduisait déjà par une hypothèque tacite avec droit de suite sur les fruits de la récolte de l'année. L'ancien droit coutumier français accordait aussi des droits de préférence sur les fruits et les meubles de la ferme. Le Code civil, considérant le contrat de bail comme garanti par l'idée de convention tacite de gage, trouvait en équité que le bailleur avait des droits acquis sur la récolte qu'il avait mis lui-même dans le patrimoine de son fermier. Aussi a-t-il affecté à la garantie du bailleur tous les objets mobiliers garnissant la ferme ou servant à son exploitation, même ceux appartenant à des tiers, pourvu, toutefois, que le propriétaire ignore cette circonstance qui peut alors avoir contribué à le tromper sur le crédit réel du fermier. Si les objets grevés du privilège sont clandestinement et frauduleusement déplacés, le bailleur a un délai de quarante jours pour les revendiquer entre les mains de son détenteur, sous réserve, cependant, des dispositions de l'article 2280, qui oblige le propriétaire à rembourser intégralement le tiers qui a acheté en foire. •

Le privilège garantit toutes les créances résultant du bail dont la principale est assurément le prix du fermage. Mais il peut y avoir des indemnités de toutes sortes ou des avances faites par le propriétaire pour le fermier relativement, par exemple, au paiement des impôts, s'ils étaient à la charge de ce dernier, ou à l'achat de semences, si ces avances résultent des conventions du bail ; car, dans le cas contraire, elles affec-

(1) Article 2102.

tent le caractère de pure libéralité, et, quoi qu'on en ait pensé (1), elles ne sauraient constituer des créances privilégiées.

Le privilège tel qu'il était réglé par l'article 2102, garantissait non seulement les fermages arriérés, mais encore tous les fermages échus, quand il s'agissait d'un bail authentique ou ayant date certaine.

Le législateur a voulu se prémunir contre les manœuvres et les combinaisons dolosives du bailleur et du fermier qui pourraient augmenter fictivement le prix et la durée d'un bail n'ayant pas date certaine, et léser ainsi les autres créanciers.

C'est pourquoi, eu égard à cette présomption de mauvaise foi, le privilège n'existe dans les baux qui ne sont pas authentiques ou n'ont pas date certaine, que pour une année à partir de l'année courante ; cela implique qu'il existera aussi pour toutes les années échues. La présomption de fraude qui fonde la restriction de la loi ne saurait prévaloir pour le passé, suffisamment éclairé par la notoriété publique et au besoin le témoignage d'experts ; elle est, d'ailleurs, limitée par la courte prescription des fermages à un maximum de cinq années échues.

§ 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DE LA LOI DE 1889

61. Tel est le privilège du bailleur, d'après les dispositions du Code civil. Une première loi du 12 février 1872, spéciale au cas de faillite du preneur, réduisit le privilège du bailleur à deux années échues, l'année courante et la suivante (2).

Le fermier n'étant généralement pas commerçant, nous

(1) En ce sens, Troplong. *Louage*, t. I, n. 154. Cass. 24 avril 1842.
— *Journal du Palais*, 1846, t. II, p. 170.

(2) Art. 450 et 550 Code de commerce.

n'avons pas à nous en occuper ici ; mais la loi de 1889 vint modifier dans de sérieuses proportions le privilège du bailleur d'immeubles ruraux, et en restreindre désormais aux baux de maisons l'intégrale application. Cette loi n'est qu'un fragment d'un projet beaucoup plus vaste ayant en vue l'organisation du crédit agricole et qui occupa très longtemps le Sénat en pure perte.

Ce projet, présenté par M. de Mahy, le 20 juillet 1882, renfermait deux dispositions principales : l'une concernant le prêt sur gage mobilier sans déplacement, et l'autre relative à la commercialisation des effets souscrits par les agriculteurs. La discussion de ces dispositions se heurta à de telles divergences d'idées, elle donna lieu à tant d'amendements contradictoires, que le Parlement dut l'abandonner et essayer d'en sauver au moins une infime partie. C'est ainsi que fut votée la loi du 19 février 1889, constituée surtout des différents amendements adoptés au cours de la discussion.

Très éloignée de son titre originaire, elle fut plus exactement précisée sous le nom de « loi relative à la restriction du privilège du bailleur d'un fonds rural et à l'attribution des indemnités dues par suite d'assurances » (1). Elle comprend donc deux séries de dispositions bien distinctes : les unes spéciales aux seuls bailleurs de fonds ruraux, dont elles restreignent le privilège au profit des autres créanciers du fermier, ont un caractère exceptionnel, les autres attribuent aux créanciers hypothécaires et privilégiés, suivant leur rang, les indemnités d'assurances payées par la Compagnie, et les indemnités dues par le locataire ou le voisin, conformément aux dispositions des articles 1733 et 1382 du Code civil. Elles établissent ainsi, en faveur des créanciers, de l'assuré, une subrogation aux

(1) Sénat, 10 mars 1888, *J. Off.* du 11, déb. parlam., p. 272.

droits de leurs débiteurs : c'est assurément une innovation, mais on ne saurait dire qu'elle déroge au droit commun (1).

1. — *Restrictions apportées au privilège du bailleur.*

62. L'article premier de la loi « déclare tout d'abord que le » privilège accordé au bailleur d'un fonds rural par l'article 2102 du Code civil, ne peut être exercé, même quand le » bail a acquis date certaine, que pour les fermages des deux » dernières années échues de l'année courante, et de l'année » qui suit l'année courante, ainsi que pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et pour les dommages-intérêts qui » pourront lui être accordés par les tribunaux ».

Les fermages à échoir après celui qui suit l'année courante, quoique n'étant plus garantis par privilège spécial, restent civilement dus, et le bailleur, en ce cas, peut se présenter pour venir au marc le franc avec tous les autres créanciers chirographaires.

63. « La modification que nous vous proposons d'apporter » à l'article 2102, dans l'intérêt du crédit du fermier, avait dit » le rapporteur, M. Labiche, n'a pas d'autres conséquences que » de limiter à quatre années, non la créance, mais le privilège » (2).

Le fermage, en effet, se présente comme une créance à terme rendue exigible par la déconfiture du fermier, suivant les conclusions de l'article 1488. La loi laissant donc subsister la créance, si par le plus grand des hasards le bailleur se trouvait colloqué en rang utile pour plus de deux années à échoir, les créanciers pourront, en ce cas, relouer à leur profit jusqu'à concurrence des années payées.

(1) Escorbiac. *Lois nouvelles*, 1889, n. 9, 10 et 11.

(2) Rapport Labiche, *Off.*, 1^{er} août, Débats parlem. Sénat, p. 961.

Il est juste, en effet, que le bailleur désintéressé n'ait pas, à la fois, le prix et la jouissance. Les créanciers, ce qui est fort rare en pratique, peuvent imposer à ce dernier l'obligation d'accepter le paiement offert.

Cette conséquence ne se produirait pas si l'on considérait les droits du bailleur comme successifs et éventuels (1) : le prix du fermage ne serait alors que la contre-partie synallagmatique de la jouissance exigée par les termes de l'article 1719, et sa dette s'éteindrait avec cette jouissance. L'inexécution du bail ne devrait alors entraîner que des dommages-intérêts et indemnité, mais tel n'est pas l'état de la jurisprudence.

Le propriétaire, d'une manière générale, ne voudra pas s'exposer à subir un nouveau fermier pris par les créanciers hors de son choix ; il préférera se contenter de toucher les fermages échus, s'il peut, et une indemnité pour résiliation qui lui sera sûrement très marchandée, mais que lui accorde cependant l'article premier de la loi de 1889, ne faisant, en cela, que reproduire les dispositions des articles 1764, 1766 et 2102 ; car l'insolvabilité, en admettant qu'elle n'atteigne que les fermages à échoir, entraîne généralement une résiliation prématurée et inopportune, qui n'est pas sans causer un certain dommage au propriétaire.

En manière de transaction, le second alinéa de l'article premier consacre la classique formule de la non-rétroactivité des lois, en soustrayant à son application les baux ayant acquis date certaine avant sa promulgation.

64. Telles sont les modifications apportées par la loi au droit commun de l'article 2102. Il y a lieu de se demander si elles ont réellement satisfait aux besoins qui les avaient provoquées.

Le privilège du bailleur se trouve réduit désormais à quatre

(1) Ainsi le soutenait M. Labiche, dans son rapport, au Sénat.

années au maximum ; il ne s'exercera pas au-delà, « mais la garantie pour les indemnités et obligations résultant de l'inexécution du bail reste entière (1) ». Le propriétaire est ainsi rétabli dans la situation que lui faisait exactement l'article 2102 au cas de bail n'ayant pas date certaine, celle que lui fait actuellement, depuis la loi de 1872, l'article 550 du Code de commerce, quand son locataire est tombé en faillite.

En ce qui concerne les fermages échus, cette disposition de la loi aurait été, dit-on, inspirée par la pensée d'imposer au propriétaire un surcroît de diligence, en l'empêchant d'accumuler les fermages arriérés au détriment de son fermier dont il encourage ainsi l'inexactitude, et au détriment aussi des créanciers de celui-ci, qui peuvent faussement supposer son entière libération.

En réalité, les réformateurs de 1889 ont été plutôt sollicités par un profond sentiment d'intérêt et de faveur pour le fermage, qui paraissait ressentir plus durement le malaise de l'agriculture. Ils ont vu tous les moyens de crédit du fermier accaparés par un privilège apparemment formidable, et ont voulu soustraire à ce privilège quelque chose qui pût solliciter et garantir la confiance d'autres créanciers et permettre au fermier de trouver en dehors du propriétaire quelques avances pour son exploitation.

Il leur a paru excessif de garantir toutes les années de fermage à échoir, car, si le fermier vient à se mettre en retard vis-à-vis d'un propriétaire qui ne voudrait pas attendre, il ne trouverait de crédit qu'en recourant à des usuriers intraitables.

« Il est évident, avait dit M. Labiche (2) dans son rapport,

(1) Rapport Labiche, séance du 2 février 1888 (Grenon, p. 87 et 88), 3 février. *Déb. parl.*, p. 71.

(2) Rapport de M. Manoury à la Chambre, le 17 nov. 1888. — (*Off.*, 31 mars 1889. Annexe n° 3194).

» que le fermier, dont tout l'actif se trouve grevé par privilège
» d'une créance représentant tous les fermages d'un bail à
» long terme, ne peut plus présenter aucune garantie ni jouir
» d'aucune des facilités de crédit que nous devons mettre à sa
» disposition. Il n'est pas équitable, quand un fermier est dans
» l'impossibilité de payer des créances exigibles et certaines,
» d'appliquer tout son actif au paiement de créances non
» échues et éventuelles, c'est-à-dire des fermages à échoir. »

On ne saurait dire encore que les bailleurs ont été sacrifiés, car, en quatre années entières, ils ont toute faculté de mettre le fermier en demeure de se libérer.

65. Malgré le but louable des législateurs, on n'a pu constater les résultats attendus, et les dispositions légales de la loi de 1889 ont été vivement attaquées.

On trouve, avec quelque raison, qu'elles ont vainement lésé les intérêts du bailleur au profit des créanciers du fermier, plutôt que du fermier lui-même, car, lorsque ce dernier n'aura pas payé un bailleur depuis deux ans, il aura, croyons-nous, quelque peine à trouver du crédit.

La créance privilégiée, même limitée à quatre années de fermages et aux dommages-intérêts possibles, est encore assez lourde pour absorber tout l'actif.

D'ailleurs, avant le prêteur et le bailleur, il est d'autres créanciers privilégiés, hommes de loi, domestiques, vendeurs de semences et d'ustensiles aratoires, qui accapareront le plus clair de la liquidation.

Le propriétaire, en face d'une garantie souvent illusoire, n'était pas toujours à l'abri de l'insolvabilité de son fermier. Cette garantie partagée doit devenir nulle.

Quel que soit d'ailleurs l'arriéré du fermier, il suffira qu'il en existe un pour qu'on trouve très peu de capitalistes imprudents pour lui prêter, tandis qu'on le soupçonnera d'être déjà criblé de dettes.

On n'a donc peut-être pas tort de dire que cette réforme de l'art. 2102 est venue inutilement compliquer la législation en établissant entre les divers locataires des classifications fondées sur leurs situations respectives. En effet, l'application de l'article 2102 restant réduite aux baux de maisons, le preneur d'un fonds rural sera soumis, s'il est commerçant, à la loi de 1872, à celle de 1889 s'il est simple agriculteur : deux lois qui, en définitive, confondent leurs solutions.

On a ajouté que cette restriction du privilège du bailleur risquerait aussi de se retourner contre les fermiers en augmentant à leur égard la rigueur des propriétaires, dont le concours pécuniaire leur est le plus utile et reste surtout le plus à leur portée.

Or, il pourra arriver que désormais atteint dans ses anciennes prérogatives, le bailleur autrefois indulgent ne veuille plus se laisser toucher par les sinistres, ni laisser accumuler les fermages, encore moins faire des avances destinées à la culture ou aux améliorations. Il aura, au contraire, une tendance à exécuter son fermier, dès que son arriéré dépassera les garanties accordées par la loi. Aussi M. Oudet avait-il raison de rappeler au Sénat le mot du procureur général Dupin : « Ne touchez pas à l'article 2102 ; le privilège du propriétaire, mais c'est le crédit du fermier ! » (1)

II. — *Attribution aux créanciers privilégiés des indemnités d'assurances.*

66. Un second chef de dispositions de la loi du 19 février 1889 et dont s'occupe l'article 2, est relatif, avons-nous dit, à l'attribution des indemnités d'assurances aux créanciers privilégiés. Sous le régime de 1804 le privilège du bailleur ne portait que sur le prix de vente des objets mobiliers ; si un fléau quel-

(1) Contat. *Règles spéciales aux baux à ferme* ; p. 193.

conque les détruisait, il ne survivait pas à leur perte et le bailleur n'avait aucun droit sur les sommes payées par les Compagnies d'assurances, à moins d'une délégation expresse faite à son profit par le preneur. Ces sommes étaient, en effet, considérées comme la contre-partie des primes payées et comme issues d'un contrat auquel le propriétaire et les autres créanciers restaient étrangers.

« De par la loi nouvelle (Art. II) les indemnités dues par
» suite d'assurances contre l'incendie, contre la grêle, contre
» la mortalité des bestiaux ou les autres risques sont attri-
» buées, sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, aux
» créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang. »

« Néanmoins, les paiements faits de bonne foi avant opposition sont valables. »

Avant 1889 le créancier qui voulait se faire attribuer l'indemnité d'assurance devait donc en stipuler la cession conformément aux dispositions de l'art. 1690 et la notifier à l'assureur. En cas de plusieurs cessions, l'assureur payait de préférence à celui qui avait notifié le premier. Le créancier devait, en outre, se faire donner remise de la police d'assurance.

Désormais plus de formalités à remplir, le simple titre de créancier hypothécaire ou privilégié sans remise ni notifications donne droit à réclamer paiement à l'assureur, lequel paiement se fera, non plus sur l'ordre des différentes notifications de cession, mais d'après le rang des créances privilégiées ou hypothécaires.

Cette disposition de la loi de 1889 est une innovation de nature à favoriser le crédit mobilier, en supprimant des formalités inutiles et en les remplaçant par une règle précise et claire qui ne laisse subsister aucun doute en ne laissant place à aucun abus (1).

(1) Labiche. — Il est à remarquer que la loi de 1889 n'est que

Elle a surtout pour but immédiat d'améliorer la situation des créanciers privilégiés et hypothécaires qui, à la suite d'un accident quelconque, voyaient la valeur de leur gage disparaître au profit des créanciers chirographaires ; c'était une anomalie que le législateur a voulu tout particulièrement corriger. La situation du propriétaire qui est créancier privilégié se trouve par le fait améliorée, et on ne peut prétendre à ce point de vue que la loi soit restrictive du privilège du bailleur.

Pour le fermier cependant elle ne saurait constituer un grand avantage, car, si elle donne une garantie aux créanciers hypothécaires, elle l'enlève aux créanciers chirographaires. Il est vrai de dire que ces derniers, qui ne pouvaient raisonnablement spéculer sur des chances d'incendie, ne s'en montreront point pour cela moins abordables.

En somme, disait M. Labiche (1), « l'objet de l'article 2 consiste à assimiler de plein droit l'indemnité payée par les » Compagnies d'assurances, à un prix de vente des objets » assurés sur lesquels existent soit des privilèges, soit des hypothèques. L'adoption de cet article aura donc pour effet de » faire porter sur les indemnités dues par suite d'assurances, » les privilèges ou hypothèques qui, en cas de vente, auraient » pu s'exercer sur le prix. »

C'était, en somme, faire survivre le droit réel à l'existence de l'objet sur lequel il a été constitué et établir de plein droit, à côté de la délégation conventionnelle, une délégation spéciale au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires (2).

67. L'assureur avant de payer l'assuré, devra donc vérifier la

l'amendement d'un projet précédent ayant pour objet de faire exclusivement porter sur l'indemnité les privilèges mobiliers.

(1) Rapport Labiche : séance du 6 mars 1888. Sénat. *J. off.* Déb. parlem.

(2) Lacombe, séance du 6 mars 1888. Sénat. Déb. parl.

situation hypothécaire de l'objet de l'assurance, expressément représentée par l'indemnité assimilée au prix de vente, contrairement à l'opinion qui prévalait avant 1889.

Mais il est des créanciers qui peuvent n'être pas connus ou être empêchés de produire à la distribution, ce sont les créanciers à hypothèques légales dispensés d'inscription.

La loi n'indique aucune procédure spéciale comme dans le cas de vente d'un immeuble (1) ; l'assureur n'est tenu à aucune notification pour avertir les intéressés qui pourront produire utilement tant que l'indemnité n'aura pas été distribuée, sans encourir de déchéance à raison d'aucun délai fixé.

Mais le législateur ne pouvait raisonnablement laisser se perpétuer indéfiniment une situation indécise ; aussi, afin de couper court aux procès et empêcher d'inquiéter les assureurs de bonne foi, a-t-il décidé que le créancier ne serait pas admis à critiquer le paiement, à moins d'établir la mauvaise foi de l'assureur (2). Il faut cependant reconnaître qu'il y a là une lacune dans la loi susceptible de créer des difficultés à ce der-

(1) La loi du 21 mai 1858 accorde aux créanciers à hypothèque légale, pour produire utilement à l'ordre ouvert, un délai de 3 mois à partir de l'expiration du délai (de 2 mois) que l'art. 2194 leur donne pour s'inscrire. Ce délai écoulé, ils sont déchus de leur droit de préférence.

(2) Les paiements faits de bonne foi avant opposition seront valables. — Art. II. — Alinéa 2. — On s'est demandé si une simple lettre du créancier à l'assureur en vue de lui dénoncer ses droits devait suffire à constituer ce dernier de mauvaise foi et dès lors à invalider ses paiements. — MM. Darras et Tarbouriech, dans leur savant commentaire de la loi du 19 février 1889, et avec eux M. Valéry dans son traité des *Contrats par correspondance*, admettent, en effet, qu'une simple lettre conçue en termes précis et énergiques peut valoir opposition, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la formalité de la saisie-arrêt, ni à aucun exploit d'huissier (Valéry. *Contrats par correspondance*, n° 437).

nier et, par là, de nuire au développement du contrat d'assurance.

68. Normalement, le bailleur sera primé par les créanciers privilégiés de l'article 2101.

Cependant, la loi en décrétant dans l'article 3 les mêmes solutions pour les indemnités d'assurance des risques locatifs ou du recours du voisin, par application des articles 1733 et 1382 du Code civil, déclare que « l'assuré ou ses ayants-droit ne pourront toucher tout ou partie de l'indemnité sans que le propriétaire de l'objet loué, le voisin ou le tiers, aient été désintéressés des conséquences du sinistre » (Art. 3).

« En effet, lorsque le locataire ou le voisin, dit à ce sujet le rapporteur M. Manoury, se sont fait assurer pour le montant de l'indemnité qui pourra être réclamée par le propriétaire incendié, le droit de réclamer cette indemnité ne naîtra que lorsqu'ils l'auront eux-mêmes payée au propriétaire, car c'est contre le risque de ce paiement qu'ils ont contracté l'assurance » (1).

Il est évident que si la responsabilité de l'assuré est dégagée vis-à-vis du propriétaire, si le risque locatif est en jeu, et si le propriétaire n'a rien à réclamer, la Compagnie ne devra l'indemnité ni à l'assuré lui-même, ni au propriétaire qui est l'ayant-cause de l'assuré (2).

Le droit à l'indemnité semble donc, dans le cas visé par l'article 3, n'être qu'un droit subsidiaire pour l'assuré, qui ne viendrait qu'après le propriétaire ou le voisin, d'après les termes formels de la loi (3).

69. Cette interprétation paraît, il est vrai, peu se concilier avec le principe posé par l'article 2 suivant lequel tout paiement

(1) Manoury, 17 novembre 1888. — Dalloz, 1889, t. IV, p. 31.

(2) Discours de M. Lacombe, 6 mars 1888, *Off.* 7 mars 1888. Deb. parl. Sénat.

(3) Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 165 ; t. II, 6-97.

fait de bonne foi, libère l'assureur ; mais c'est la seule en harmonie avec l'esprit de la loi, qui a voulu rigoureusement préciser le droit absolu du propriétaire à l'indemnité, du moins en ce qui concerne le cas spécial des risques locatifs. Certains auteurs voulant, malgré tout, faire accorder les deux textes des articles 2 et 3 (§ 2), soutiennent qu'il n'a pas été dans l'intention du législateur de créer un privilège en faveur du propriétaire, mais seulement de frapper d'indisponibilité, de son chef, la somme entre les mains de l'assureur. Ce dernier resterait donc à l'abri de tout recours ou de toute revendication directe de la part du propriétaire qui n'aurait que la ressource de l'ancienne subrogation conventionnelle aux droits de l'assuré. S'il en était ainsi, la loi aurait créé un droit illusoire ou plutôt elle n'aurait rien changé à la situation du bailleur, car, avant 1889, la clause de subrogation aux indemnités d'assurances était de style dans tous les baux. Pour achever cette étude sur la loi du 19 février 1889, il ne nous reste qu'à signaler la mesure transactionnelle énoncée par l'article 4 en faveur des cessions consenties avant sa promulgation et dûment notifiées dans le mois qui les a suivies (1).

70. On s'est demandé si les modifications législatives apportées par l'article 2 de cette même loi n'auraient pas pour effet de priver les fermiers des bienfaits de l'assurance agricole.

L'assurance est, suivant la propre expression de M. Méline (2), le dernier échelon, l'échelon supérieur du crédit. C'est dire qu'elle est un de ses plus puissants auxiliaires et une de ses branches les plus actives, car en protégeant la fortune mobilière du cultivateur contre les risques de toute sorte qui la

(1) Grenon. *Du privilège du bailleur*, p. 135.

(2) *J. off.* Déb. parl. Ch. des dép. 21 juin 1892.—Georges Michel, *Econ. fr.* 19 sept. 1896.

menacent, elle est, vis-à-vis de ses créanciers, une sérieuse garantie de solvabilité en raison de laquelle elle attirera d'autant plus les capitaux. Mais si ces avantages ne doivent profiter exclusivement qu'à quelques créanciers privilégiés, en particulier au propriétaire, l'institution manque son but.

Il est à remarquer, au contraire, que la loi n'a pas été inspirée par une pensée de faveur pour le bailleur. Ce dernier n'est pas, en effet, bénéficiaire de l'indemnité comme propriétaire, mais en vertu de ses droits de créancier privilégié.

A ce titre, les tiers peuvent eux-mêmes, dans certains cas, avoir part à l'indemnité, et nous verrons plus loin que le bénéfice de cette attribution a été formellement établi en faveur du porteur de warrant.

D'ailleurs, l'assurance agricole reste encore d'une grande utilité pour le fermier; en cas de pertes de récoltes, les deux indemnités dues par le bailleur d'une part, sous forme de remise de fermages (1) et par l'assureur d'autre part, se cumulent sans déduction l'une de l'autre. En ce sens, n'est-il pas exact de la considérer comme un puissant élément de crédit pour le fermier, à qui ce cumul procure, en certains cas, un véritable bénéfice?

Le mince avantage que peut retirer le bailleur des dispositions de l'article 2, n'est qu'une faible compensation des restrictions nombreuses faites à son privilège par la même loi, et plus encore, nous le verrons, par celle du 18 juillet 1898 sur les warrants agricoles. Les objets soustraits à ce privilège resteront une garantie suffisante des avances faites par les tiers. C'est, bien, jusqu'à un certain point, améliorer la situation des fermiers que de simplifier leurs rapports pécuniaires avec les bailleurs, en favorisant leurs intérêts réciproques.

(1) Voir plus haut, n° 23, p. 36.

Section II. — Loi du 18 juillet 1898 ; Des warrants agricoles

§ 1^{er}. — DU GAGE SANS DÉPLACEMENT

71. Ce qui, en agriculture, rend la mise en gage d'un usage peu commode, c'est la nature spéciale de certains produits et surtout la difficulté de déplacer des denrées lourdes et encombrantes pour la plupart, sans s'exposer à des pertes ou à des détériorations.

C'est pour cela que les frais de transport et le paiement de droits divers plus ou moins élevés rendaient, jusqu'ici, peu pratique pour le cultivateur, la faculté d'envoyer ses récoltes dans les magasins généraux, afin de se procurer les sommes nécessaires en bien des circonstances à la marche de son exploitation.

Souvent, pressé d'argent, il était réduit, pour s'en procurer, à vendre ses produits dans des conditions défavorables et à des cours inférieurs à ceux qu'il pouvait espérer.

Il ne suffisait donc pas, pour améliorer cette situation, de créer des warrants analogues à ceux du commerce ; c'eût été là une ressource insuffisante (1).

(1) MM. Martinon et Méline avaient, le 3 décembre 1891, déposé une proposition de loi en vue de l'établissement de Docks-Greniers et de la création de certificats de dépôt de grains négociables. Les grains devaient être confondus et classés d'après une échelle donnée, ils devenaient ainsi chose de genre : et il en résultait une économie dans la manutention et les frais de conservation. Contrairement à ce qui se passe dans les magasins généraux du commerce, où il est remis un récépissé qui sert de titre de propriété et un warrant ou instrument de crédit, le déposant ne devait recevoir qu'un titre unique, le certificat de dépôt, qui circulerait comme un

Il fallait permettre à l'agriculteur d'engager ses produits sans lui en enlever la jouissance, c'est-à-dire assimiler fictivement le domicile de l'emprunteur à un lieu de dépôt participant des prérogatives des magasins généraux, en un mot créer le gage sans dessaisissement (1).

72. Cette expression semble établir une antithèse, le gage étant, de son essence, le nantissement d'un meuble qui suppose la mise en possession du créancier gagiste.

Une pareille solution devait donc se trouver tout d'abord en conflit avec un principe de droit commun (2).

En sa faveur on pouvait cependant invoquer plusieurs précédents. C'est ainsi que le débiteur saisi peut être constitué gardien des objets qui sont le gage des créanciers poursuivants ; de même encore les lois du 11 juillet 1851 et du 24 juin 1874 autorisent l'engagement des récoltes pendantes au profit des banques coloniales.

Aussi bien, n'était-ce pas là le côté le plus délicat de la question. Il était nécessaire, pour que le créancier gagiste n'ait pas contre son débiteur une action illusoire, d'introduire d'autres dérogations au droit civil et de battre en brèche certains privilèges pouvant s'exercer sur les objets laissés entre les mains du débiteur et faire obstacle à la constitution du gage.

Il ne faut pas oublier, en effet, que si l'emprunteur est un

titre à ordre en constituant pour le porteur un simple droit de gage.— Le 28 octobre 1897, M. Martinon renouvelait sa proposition, tandis que M. Delaunay proposait l'assimilation pure et simple du warrant agricole au warrant commercial.

(1) Circulaire du garde des sceaux pour l'exécution de la loi sur les Warrants, 16 août 1898.

(2) Le privilège sur le gage ne subsiste qu'autant que ce gage a été mis et est resté en la possession du créancier.(Article 2076.)

fermier, les objets mobiliers dont on voudrait faciliter le nantissement, sont précisément le gage du bailleur dont ils garantissent, par privilège, les droits aux fermages et à l'exécution des clauses du bail.

Le propriétaire reste, malgré tout, le banquier naturel du fermier auquel il fait, dit M. Cauvès, le crédit le plus avantageux et le plus sûr ; pourquoi donc soustraire encore à son privilège d'autres garanties ?

N'est-il pas, d'ailleurs, dangereux pour le créancier de laisser l'objet de son gage aux mains de son débiteur, et lui conserver ainsi un caractère incertain et aléatoire en présence des détournements et des malversations possibles de ce dernier ? N'est-il pas contraire aux intérêts de l'emprunteur lui-même de lui faciliter inconsidérément les emprunts (1).

Ces considérations avaient prévalu jusqu'à aujourd'hui et fait échec à toutes les propositions relatives au crédit mobilier agricole, auxquelles, nous le savons, l'institution du gage sans déplacement était inséparablement liée.

73. Telle est pourtant l'innovation réalisée par la loi du 18 juillet 1898 (2).

C'est à concilier les divers intérêts en présence des propriétaires, des fermiers et des tiers, que la loi nouvelle s'est particulièrement attachée, comme le déclarait, à la Chambre, le rapporteur M. Chastenet, en disant qu'elle se « tient dans les » limites de l'extrême prudence, qu'elle ne lèse aucun intérêt » et ne touche aucun droit établi ».

Une étude plus approfondie nous permettra de mieux contrôler la valeur de cette affirmation.

(1) Lois nouvelles, 15 juillet 1898. Deuxième partie, p. 137.

(2) Déposée par M. Méline, le 28 octobre 1897, cette loi fut votée par la Chambre le 31 mars 1898, et par le Sénat le 8 juillet de la même année.

Nous examinerons d'abord les conditions d'application de la loi, nous verrons ensuite dans quelle mesure elle a atteint son but, nous exposerons enfin les critiques qu'on lui a adressées.

Avant tout, destinée à faciliter le crédit au fermier, elle lui a permis d'emprunter sur certains produits, limitativement énumérés dans l'article premier (1) et sans opérer leur déplacement, en étendant, au profit du cultivateur, le procédé commercial du warrantage.

§ II. — CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI

74. Mais le warrantage est soumis à certaines conditions, le fermier doit être nécessairement propriétaire des produits engagés, et avoir aussi la capacité de les aliéner. On ne peut, en effet, donner en gage la chose d'autrui sans s'exposer au recours de l'action en revendication ; et de plus, comme en cas de non libération le gage peut être saisi et vendu, il faut nécessairement que le débiteur ait la faculté d'en disposer.

Ces conditions étant remplies, l'agriculteur qui veut emprunter sur gage se rend à la justice de paix de son canton, et fait, au greffier, des déclarations immédiatement inscrites sur deux parties d'un registre à souche établi à cet effet.

Ces déclarations sont relatives, d'abord, à l'identité person-

(1) Les produits sur lesquels un warrant peut être créé, sont les suivants : céréales en gerbes ou battues ; fourrages secs, plantes officinales séchées ; légumes secs, fruits séchés et féculs ; matières textiles animales ou végétales ; graines oléagineuses, graines à ensementer ; — vins, cidres, eau-de-vie et alcool de nature diverse ; cocons secs et cocons ayant servi au grainage ; bois exploités, résines et écorces à tan ; fromages, miels et cires ; huiles végétales ; sel marin. — (Article premier de la loi de 1898.)

nelle de l'emprunteur, ensuite à la nature, la quantité, la valeur des produits devant servir de gage à son emprunt ainsi qu'au montant des sommes à emprunter.

Elles ont pour objet immédiat d'individualiser la marchandise à warranter.

On indique, en outre, si le produit est ou non assuré et, dans l'affirmative, le nom de l'assureur et son adresse. Quand il s'agit d'un fermier, et c'est le cas qui nous occupe, on mentionne : 1° sa qualité de fermier ; 2° la date d'envoi d'une lettre d'avis qu'il est tenu d'adresser au propriétaire, et dont nous parlerons plus loin ; 3° enfin, la non-opposition de ce dernier.

La feuille, ainsi remplie, constitue le warrant, c'est-à-dire un véritable bulletin de gage, une pièce représentative d'un produit nettement défini, ayant un caractère quasi authentique, puisqu'elle a été dressée par un officier public compétent sous les seules déclarations de l'emprunteur. Cette feuille est remise au fermier qui peut alors emprunter (1).

(1) Article 3. — « Le greffier de la justice de paix inscrira sur » les deux parties d'un registre à souche établi spécialement à cet » effet, et d'après la déclaration de l'emprunteur, la nature, la » quantité et la valeur des produits qui devront servir de gage à » son emprunt, ainsi que le montant des sommes à emprunter. » Dans le cas où l'emprunteur ne sera point propriétaire ou » usufruitier de l'exploitation, le greffier du juge de paix devra, » en outre des indications ci-dessus, mentionner la date de l'envoi » de l'avis au propriétaire ou usufruitier, ainsi que la non-opposi- » tion de leur part après douze jours francs à partir de l'envoi de » la lettre recommandée. La feuille détachée de ce registre devient » le warrant qui permettra au cultivateur de réaliser son emprunt. »

Article 4. — « Le warrant doit indiquer si le produit warranté » est assuré ou non, et en cas d'assurance, le nom et l'adresse de » l'assureur..... »

Voir aussi Hogrel. *Warrants agricoles*, chap. III, § II, p. 21.

N°

JUSTICE DE PAIX D

DÉPARTEMENT d

WARRANT AGRICOLE

(LOI DU 18 JUILLET 1898)

M. (1)

a déclaré vouloir emprunter la somme de (2)

sur (3)

M. (4)

a reçu l'avis prescrit par l'article 2 de la loi du 18 juillet 1898.

Il n'a pas formé opposition.

La marchandise qui fait l'objet du présent warrant a

été assurée par M. (5)

A , le 18

Timbre
de la Justice de paix

Le Greffier de la Justice de paix,

WARRANT AGRICOLE LOI DU 18 JUILLET 1898

N°

JUSTICE DE PAIX DE

DÉPARTEMENT d

WARRANT AGRICOLE

(Loi du 18 juillet 1898)

(1) Emprunteur : } Nom
 } Prénoms
 } Domicile.
 } Qualité

(2) Montant des sommes à emprunter.

(3) Produit warranté. } Nature
 } Valeur.
 } Quantité.
 } Situation

(4) Nom et adresse du propriétaire, de l'usufruitier ou de leur mandataire légal. Et date à laquelle l'avis de l'emprunteur lui a été envoyé.

Date de la réception du consentement du propriétaire, de l'usufruitier ou de leur mandataire légal ou mention de l'absence d'opposition dans les douze jours de l'envoi de l'avis.

Mention de l'assurance ou de la non-assurance du produit warranté.

(5) Nom et adresse de l'assureur

A , le 18

Le Greffier de la Justice de paix,

Date du remboursement de l'emprunt
et radiation de l'inscription

PREMIER ENDOSSEMENT

Bon pour transfert du présent warrant à l'ordre de M.
demeurant à
sur garantie de la somme de
payable le
intérêts compris,

Le

18.

WARRANT AGRICOLE LOI DU 18 JUILLET 1898

TRANSCRIPTION DES ENDOSSEMENTS ULTÉRIEURS AU WARRANT		
Désignation du warrant	Date de la transcription	Noms et domiciles des cessionnaires

§ III. — EFFETS DE LA LOI

76. a) *A l'égard du fermier.* — Le warantage des produits agricoles est surtout une innovation essentiellement avantageuse pour le fermier, qui peut ainsi attendre le raffermissement des cours et se soustraire aux baisses de prix n'ayant qu'un caractère temporaire.

C'était, d'ailleurs, le seul but de la loi, dont la portée devait, par suite, être limitée à l'utilité de l'emprunt : aussi, faisant valoir, en faveur du fermier, les dispositions de l'art. 1187, qui présument le terme toujours stipulé dans l'intérêt du débiteur, elle lui permet de se libérer de son obligation au moment qui lui paraîtra le plus opportun (1).

Si le prêteur accepte le remboursement par anticipation, aucune difficulté ne saurait être soulevée ; l'emprunteur n'aura plus, suivant les prescriptions édictées par l'art. 6, qu'à faire constater au greffe le remboursement de son warrant, dont mention sera faite sur le registre à souche et pour lequel il recevra un récépissé de la radiation de son inscription. (Art. 6.) Mais qu'arrivera-t-il si le prêteur refuse le paiement ?

En ce cas, conformément à l'art. 1259 du Code civil, on a autorisé la consignation des fonds.

Mais ici, en raison du caractère spécial du warrant, on a dû compléter la procédure spéciale de l'offre et de la consignation insuffisante pour libérer la marchandise engagée.

Dans ce but, on a fait intervenir le juge de paix dont une simple ordonnance suffit à opérer le transport du gage sur la somme régulièrement consignée. (Art. 7, § 2.)

(1) Art. 7, § 1^{er}. — L'emprunteur peut même avant l'échéance rembourser la créance garantie par le warrant.

Enfin, pour ne pas arrêter le fermier par des frais excessifs au moment de l'établissement du warrant, il a été établi des droits à tarifs décroissants 0,50 0/0 de 1 à 10.000 fr., et 0,25 au-dessus de 10.000 francs avec un minimum de 0 fr. 50 (1).

77. *b) Effets de la loi 1898 à l'égard du bailleur. Limitation des produits warrantables.* — Les fermiers étant ainsi favorisés, la justice exigeait que ce ne fût pas aux dépens du propriétaire; il fallait se garder de toute atteinte portée à son privilège, qui eût pu faire échouer la loi; de là certaines dispositions votées dans le seul but de tenir la balance égale entre bailleurs et preneurs.

C'est ainsi que le législateur limite rigoureusement les produits warrantables, en réservant certains de première importance à la garantie du privilège.

En raison d'intérêts supérieurs il avait paru nécessaire, afin d'assurer le développement du crédit, de restreindre ce privilège relativement aux récoltes coupées et engrangées de l'exploitation; mais il semblait impossible, sous peine de le rendre illusoire, de le réduire davantage.

Aussi, après de chaudes discussions à la Chambre, a-t-on écarté, sur la demande du rapporteur de la loi, tous les amendements tendant à autoriser le warrantage sur le bétail (2).

De tous les motifs invoqués en faveur du rejet, le seul à retenir, c'est qu'on n'a pas voulu porter une atteinte trop grande au privilège du bailleur.

C'est dans ce même but qu'on a exclu des produits susceptibles d'être warrantés, les récoltes pendantes par branches ou

(1) Décret relatif aux émoluments à allouer aux greffiers de paix. (*Off.*, 13 août 1898).

(2) Parmi ces amendements on peut en signaler un de M. Savary proposant de ne limiter les produits warrantables qu'à l'égard du fermier, en laissant au propriétaire entière liberté.

par racines. On a voulu que, le cas échéant, le propriétaire non payé pût exécuter une saisie-brandon.

De même, on a mis hors la loi le mobilier garnissant la ferme qui peut, dans certaines circonstances, faire l'objet d'une saisie-gagerie.

On le voit, le législateur n'a pas jugé à propos de décréter la mobilisation des récoltes pendantes et du matériel d'exploitation, comme on l'avait cru longtemps nécessaire et suivant les conclusions d'une proposition déposée en 1892 par M. Castelin.

78. *Droit d'opposition du bailleur.* — De plus, quand le propriétaire est créancier de « termes échus », la loi lui a réservé le droit de s'opposer à la délivrance du warrant et de sauvegarder ainsi son privilège sur les fruits de la récolte (1).

Mais que faut-il entendre par « termes échus » ?

La portée de ces mots a été diversement interprétée. Il résulte, de la discussion qui a eu lieu au Sénat, qu'ils gardent un sens très étendu. Après avoir exposé les difficultés qui pourraient naître au sujet de la signification à leur donner, M. Guibourd de Luzinai, qui posait à ce sujet une question au ministre, conclut ainsi : « Les mots, fermages échus, doivent » être entendus dans ce sens que le fermier ne pourra se passer » du consentement du propriétaire que lorsque sa situation sera » absolument nette et quitte de toute dette pour fermages » échus ». A quoi M. Viger, ministre de l'agriculture, avait répondu que dans la pensée unanime des membres de la Commission chargée d'examiner le projet, cette expression signifiait que lorsque les termes échus n'auraient pas été intégralement acquittés, le fermier ne pourrait emprunter sans l'agrément du propriétaire (2).

(1) Circul. de M. le garde des sceaux pour l'exécution de la loi sur les warrants agricoles (16 août 1898.) Art. 2 de la loi de 1898.

(2) Débats parlam., *J. Off.*, Sénat, 8 juillet 1898.

79. Mais que décider lorsque, par suite d'une clause du contrat ou de l'usage des lieux, le fermier a l'habitude de payer d'avance? En ce cas, la seule exigibilité des termes à échoir n'est-elle pas suffisante à fonder l'opposition du bailleur?

Il est évident que si cette exigibilité résulte du bail, la dette devra être considérée comme née dès l'instant de l'arrivée du terme à échoir, et, par conséquent, l'article 2 recevra son application.

Mais si le fermier n'opère des paiements anticipés que volontairement ou pour se conformer aux usages locaux, qui, en droit civil, ne peuvent, en aucun cas, remplacer les conventions écrites, le propriétaire ne pourra exciper d'aucun droit pour s'opposer au warrantage.

Agir ainsi, serait certainement fausser le sens de la loi et priver bien légèrement le fermier des avantages qu'elle lui confère. Ce serait, de même, élargir plus que de raison le sens des mots, que d'admettre « que le bailleur pourra s'opposer au prêt lorsqu'il pourra craindre que les objets mobiliers restant après ceux warrantés, soient insuffisants pour garantir l'année courante et, en même temps, l'exécution des conventions imposées par le bail » (1). Un amendement en ce sens a été soutenu par M. Théodore Girard au Sénat, et combattu par le ministre de l'agriculture. L'argumentation de ce dernier a porté entièrement sur les conséquences qui résulteraient de son adoption et qui tendraient toutes à entraver l'établissement du warrant.

Il faut donc garder aux termes de la loi l'interprétation franchement restrictive que lui ont donnée les diverses Commissions de la Chambre et du Sénat.

80. Mais pour que l'opposition, dans le cas où elle est permise, ne fût pas une menace perpétuelle suspendue sur la tête

(1) Amendement de M. Théodore Girard, *Off.*, Sénat, 9 juillet 1898.

du fermier et paralysât ainsi son crédit, il était indispensable de mettre le propriétaire en demeure de l'exercer à bref délai.

A cette fin, la loi a imposé au fermier certaines formalités préalables à l'établissement du warrant. Ce dernier est, en effet, avant d'emprunter tenu de faire savoir à son propriétaire qu'il veut warranter tout ou partie de ses produits. « Il doit aviser » le bailleur de la nature, la valeur et la quantité des marchandises qui doivent servir de gage pour l'emprunt ainsi que du montant des sommes à emprunter. » (Art. 2, § 1.)

Cet avis est remis à la justice de paix compétente, qui le vise, l'enregistre, et l'envoie au propriétaire sous forme de lettre recommandée comportant accusé de réception. Si dans le délai de 12 jours francs, à partir de l'envoi de la lettre recommandée sans augmentation à raison de la distance, le propriétaire ne forme pas son opposition par le même moyen et au même lieu, l'emprunt peut être réalisé.

Le législateur n'a pas, semble-t-il, prévu le cas où le fermier n'exécute pas l'obligation qui lui est imposée par l'article 2.

« Peut-être, les auteurs de la loi ont-ils été rassurés par l'intervention dans la création du warrant du greffier de la justice de paix, qui, par la connaissance qu'il aura des lieux et des hommes, pourra le plus souvent prévenir les emprunteurs sans que sa responsabilité y soit en rien engagée.

Toutefois, il n'est pas impossible qu'un oubli se produise. Dans ce cas le bailleur aurait le droit de demander la nullité du warrant, et l'emprunteur risquerait d'encourir l'application de l'article 405 du Code pénal, en outre de l'action en dommages-intérêts du porteur de warrant dépouillé de son gage (1) ».

81. Mais en supposant que les choses se passent régulièrement, si le propriétaire, à seule fin de nuire à son fermier, s'oppose

(1) *Journal des notaires et des avocats*, p. 8, 31 janvier. Année 1899.

sans raison à l'emprunt, ne pourra-t-on passer outre ? Il y a lieu de le penser.

En cas de contestation sur le point de savoir si la prétention du propriétaire est ou non fondée, la question sera soumise au juge de paix de la situation de l'immeuble, qui devra se prononcer par simple référé sur la légitimité de l'opposition. Il semble, en effet, qu'on se trouve, dans l'espèce, devant une simple question de fait qui pourra être aisément résolue par le juge de paix (1).

Mais un grave embarras naîtra, lorsque l'opposition du propriétaire étant fondée sur l'apparence d'une créance exigible et certaine, le fermier en niera l'existence. C'est en matière de référé un principe consacré par l'article 809 du Code de procédure civile, que les ordonnances du juge ne doivent pas préjudicier au principal, et qu'elles ne doivent régulièrement intervenir que lorsqu'elles ne peuvent porter aucune atteinte au fond du débat.

On se demande dans l'hypothèse que nous venons d'indiquer, si le juge de paix pourra ordonner qu'il soit passé outre à l'opposition du propriétaire ou qu'elle soit respectée sans préjudicier au fond, soit au droit du propriétaire, soit au droit du fermier pressé de réaliser un emprunt.

La question posée par M. Guibourg de Luzinais au Sénat, n'a pas été résolue pour ne pas apporter de retard à la promulgation de la loi, et elle a été laissée à l'appréciation des magistrats (2).

On doit regretter cette lacune, qui peut faire naître des contestations de nature à en entraver le bon fonctionnement.

(1) Tel fut l'avis émis par le rapporteur au Sénat, M. Calvet pour excuser cette attribution de compétence.

(2) *Journal des notaires et des avocats*, 31 janvier 1899, pages 12 et 13.

Quoi qu'il en soit, à l'aide de ces différentes mesures, limitation du warrantage à des produits déterminés et opposition permise dans certains cas et sous certaines conditions, le privilège du bailleur d'un fonds rural paraît avoir été suffisamment sauvegardé, et le législateur semble avoir cherché à s'inspirer des règles d'une scrupuleuse justice.

82 c). *Effets de la loi du 18 juillet 1898 à l'égard des tiers.*
— Sous peine cependant de n'obtenir qu'une partie des résultats qu'elle poursuivait, la loi devait aussi se préoccuper d'assurer aux prêteurs sur warrants toutes les garanties de sécurité du gage, de facilité de remboursement à l'échéance, et de simplification de procédure au cas de poursuite, par des mesures de nature à leur inspirer la plus absolue confiance. En fait, un grand nombre de dispositions législatives que nous étudions, sont la preuve non équivoque de ses louables intentions à cet égard.

Et d'abord pour mettre le prêteur à l'abri de tout aléa, la loi n'autorise le warrant que sur des produits ayant une existence réelle, et dont la qualité et la valeur sont fixées d'une façon à peu près définitive, et non sur ceux dont les modifications incessantes rendent les garanties données incertaines.

Le législateur a été ainsi conduit à écarter les récoltes pendantes et le bétail. Les récoltes de cette nature sont, on le sait, exposées à de grands risques, tels que : grêle, gelées, inondations, pour ne citer que les principaux. Quant au bétail, il n'est rien de plus aléatoire et de moins stable.

« Considérez l'unité, la bête elle-même prise dans son individualité ? Sa valeur se modifie à chaque instant, croissant d'abord, puis diminuant avec l'âge, Considérez-vous au contraire le troupeau dans son ensemble ? Les naissances et la mortalité le modifient incessamment. Et si l'épidémie se met dans les étables, que devient alors le gage (1) » ?

(1) Rapport Châstenet. *Officiel*. Chambre, 31 mars 1898, p. 1500.

Ces objections ne paraissent pourtant pas décisives, et il faut admettre que l'exemption du bétail, du warrantage, doit être plutôt attribuée au désir de ne pas trop entamer le privilège du bailleur, qu'à celui de protéger les tiers. Et, en effet, on aurait pu neutraliser les risques de destruction en obligeant les emprunteurs à assurer leurs produits (1).

83. Le gouvernement, dans l'intention de donner encore des garanties aux prêteurs, avait admis le principe de l'assurance obligatoire ; la commission n'a pas cru devoir le suivre sur ce terrain.

« Quel que soit, disait le rapporteur du projet à la Chambre, » le sentiment que l'on professe sur le principe général de l'assurance obligatoire, il ne saurait, en tous cas, être établi que » par une législation spéciale, et se suffisant à elle-même.

» L'introduire incidemment en matière de warrant, serait » substituer à la libre appréciation du prêteur une formalité » aussi arbitraire et inefficace que souvent impossible à remplir. Qui serait juge de la solvabilité de la Compagnie et de la » régularité de l'assurance ? Cette assurance devrait-elle être » générale ou spéciale ? Pourquoi interdire aux parties de » server les risques à leur charge, et d'être elles-mêmes leurs » propres assureurs ? Quelle sanction donnerait-on à cette formalité ? N'était-il pas évident, enfin, que dans beaucoup de » cas l'assurance n'étant pas préexistante, les délais nécessaires » à sa conclusion, ne s'accommoderaient pas avec l'exigence » du prêt, et rendraient ainsi impossible la constitution du » warrant. » (2).

Il faut conclure, en somme, que c'est au prêteur à exiger

(1) On peut voir, en ce sens, un amendement à la chambre du comte de Jouffroy d'Abbans, proposant d'admettre exceptionnellement au warrantage le bétail assuré contre la mortalité.

(2) Rapport Chastenet, n. 2869. Chapitre X, page 14.

l'assurance quand il la croira utile. Il suffit, d'ailleurs, qu'aucune surprise ne soit possible, et que les tiers soient assez parfaitement éclairés sur le point de savoir si le produit est ou non assuré, par la déclaration inscrite, conformément à l'article 4, sur les registres et sur le warrant. On le voit, c'est uniquement pour ne pas résoudre incidemment une question depuis longtemps à l'étude et devant faire l'objet d'une loi spéciale, que la commission n'a pas admis dans cette matière le principe de l'assurance obligatoire.

Mais elle a témoigné de son désir de voir les prêteurs l'imposer, en décidant par une disposition formelle, contrairement au droit commun, que le privilège du porteur de warrant (dont nous parlerons plus loin) serait transporté sur l'indemnité en cas de sinistre (Art. 4 § 2).

84. Si pour les motifs que nous venons d'énumérer le législateur n'a pas jugé à propos de garantir le prêteur contre les pertes qu'il pourrait éprouver du fait des incendies et autres risques, il a voulu du moins lui donner la certitude que le gage ne subirait aucune dépréciation par la faute de l'emprunteur. C'est à cette fin qu'il a édicté des peines sévères contre tout acte de détournement ou de détérioration et qu'il a appliqué la sanction édictée par l'article 408 du Code pénal, au débiteur infidèle assimilé en ce cas à l'auteur d'un abus de confiance (1).

Il a institué l'emprunteur dépositaire et à ce titre l'a rendu, sans lui allouer aucune indemnité, responsable de la marchandise qui reste confiée à sa garde et à ses soins.

(1) Art. 13. Tout agriculteur convaincu d'avoir détourné, dissipé ou volontairement détérioré au préjudice de son créancier, le gage de celui-ci, sera poursuivi comme coupable d'abus de confiance et puni conformément aux articles 496 et 408 du Code pénal, sans préjudice de l'article 463 du même Code.

Il s'ensuit que ce dernier sera tenu des règles du dépôt dans toute leur rigueur, et restera responsable des pertes survenues par sa faute ou sa négligence (Art. 1933. Code civil).

Toutefois les produits warrantés étant un corps certain en ce sens qu'ils ont une individualité qui leur est propre, si ce corps certain périt, le débiteur peut être considéré comme juridiquement libéré de l'obligation de représenter la chose, en restant néanmoins tenu au paiement de la dette (1). On ne pouvait raisonnablement appliquer au cas fortuit les dispositions pénales de l'article 408.

Les déclarations frauduleuses sur la quantité, la qualité, la valeur de la marchandise sont traitées comme constitutives de délits d'escroquerie.

Tel serait le cas où l'emprunteur vend l'objet donné en gage.

Quant aux tiers acquéreurs, une distinction s'impose : sont-ils ou non de bonne foi ? Dans la première hypothèse, ils peuvent opposer aux revendications du prêteur la maxime de l'article 2279 : en fait de meubles, possession de bonne foi vaut titre ; si, au contraire, ils sont de mauvaise foi, le prêteur pourra se faire remettre en possession du gage.

85. Ce sera, d'ailleurs, le cas le plus fréquent, parce que la loi a pris soin d'organiser un vaste système de publicité destiné à éclairer les tiers.

On retrouve, d'abord, sur un registre à souche les mentions que renferment les warrants eux-mêmes se référant à tous les renseignements exigés sur les objets servant de gage, les sommes à emprunter, la personne de l'emprunteur et la non-opposition du propriétaire (2).

Sur ce même registre, le greffier inscrit aussi les rembour-

(1) Hogrel, ch. IV, p. 26.

(2) Article 3, § 1 et 2.

sements anticipés ainsi que les noms des différentes personnes qui escomptent ou réescomptent le warrant (1).

Enfin, pour compléter cette série de mesures, les greffiers sont tenus de délivrer non seulement à tout prêteur, mais à toute personne qui le requiert, munie de l'autorisation de l'emprunteur, qui, en fait, ne peut pas être refusée, copie des inscriptions des prêts contractés, ou un certificat établissant qu'il n'en existe aucune. (Article 5.)

Si le législateur n'a rendu plus large la publicité des registres, c'est qu'il n'a pas voulu, en raison des sentiments de défiance des agriculteurs, faire connaître aux simples curieux la situation des emprunteurs, qui ne tiennent pas à voir ainsi révéler leur état de gêne.

86. Mais si excellentes que fussent ces mesures, elles auraient été encore insuffisantes si on n'en avait créé d'autres en vue d'encourager les prêteurs.

La première à citer est celle qui a rendu transmissibles les warrants par simple endossement. On sait en quoi consiste cette facilité, et il nous paraîtrait inutile de nous y arrêter longuement.

Observons, néanmoins, que le législateur n'a pas poussé dans toutes ses conséquences l'assimilation de cette sorte d'endossement civil à celui en usage en matière d'opérations commerciales, et qu'il a refusé, contrairement au projet de loi déposé par le Gouvernement, d'appliquer l'article 165 du Code de commerce. La Commission a pensé que le caractère essentiellement civil du warrant agricole ne justifiait pas l'introduction du protêt.

Elle a même été plus loin et a presque rendu impossible le

(1) Article 9. « L'escompteur ou le réescompteur d'un warrant sera tenu d'en donner avis immédiatement au greffier du juge de paix, par lettre recommandée avec accusé de réception ».

recours du porteur contre les endosseurs successifs. Trois conditions, dont la réunion sera l'exception, sont, en effet, indispensables pour ce recours. Il faut d'abord vendre les produits warrantés un mois après l'envoi d'un avertissement préalable ; ensuite, ne retirer du produit vendu qu'un prix insuffisant pour couvrir le montant du prêt ; enfin, en exercer le recours dans le délai d'un mois après la réalisation de la vente. (Article 12.)

Ce sont là, semble-t-il, des dispositions rigoureuses qui s'expliquent par le vif désir qu'on avait de voir aboutir la loi et d'éviter les longueurs de procédure que produirait une série de recours par le circuit des poursuites.

87. Quoi qu'il en soit, le législateur a cherché à attirer sur le warrant agricole la faveur du public.

Dans ce but, il a autorisé les établissements de crédit à accepter les warrants agricoles comme les effets de commerce, les dispensant, en raison de leur valeur représentative, d'une des signatures exigées par les statuts. (Article 8.)

Cette disposition nous paraît très heureuse, car elle permettra à des particuliers ou à des Sociétés agricoles d'accepter le warrant et de le garder aussi longtemps qu'ils pourront se passer de leurs capitaux. Mais si, deux ou trois mois avant l'échéance, ils veulent réaliser, ils présenteront leur effet à la Banque de France ou à tout autre établissement financier, et toucheront, sous une légère retenue, le montant de leur prêt. On pourrait, il est vrai, en raison du caractère très spécial du warrant agricole, voir les Sociétés de crédit le refuser. Mais, en agissant ainsi, elles risqueraient de se priver d'un bénéfice assez élevé et de déplaire à une clientèle qui pourrait, un jour, faire avec elles des opérations plus nombreuses et plus lucratives.

88. La loi, d'ailleurs, prévoyant les hésitations qui pourraient se produire, a édicté en leur faveur certaines mesures de nature à leur inspirer confiance.

Elle a, d'abord, rendu l'exécution du gage de réalisation très aisée. Par une dérogation formelle au droit commun, elle n'a imposé au cas de non paiement à l'échéance, qu'un simple avertissement par officier ministériel avant la mise en vente des produits warrantés.

89. Considérant comme insuffisantes les simplifications apportées à la procédure de vente, elle a, en outre, accordé au porteur du warrant un privilège en vertu duquel « il est dû » rectement payé de sa créance sur le prix par préférence à tous » créanciers, et sans aucune autre formalité qu'une ordonnance » du juge de paix. » (Art. 11).

C'est encore par une simple ordonnance que les créanciers sont colloqués dans l'ordre que la loi a assigné au privilège. Conformément aux principes généraux, il est primé par le privilège du Trésor pour les contributions directes et par celui des frais de justice.

Il nous semble inutile d'insister sur le premier, qui a son origine dans la loi du 13 novembre 1808, et qui reçoit son application dans le cas où des contributions foncières sont dues, et atteint uniquement le propriétaire, ou bien, mais dans des cas très rares, le tenancier.

Il en est ainsi lorsque le fermier s'est obligé de payer, en l'acquit du bailleur et sur simple demande du percepteur, les impôts dus pour les biens dont il a la jouissance jusqu'à concurrence du montant du loyer dont il est débiteur.

Le privilège des frais de justice s'entend évidemment des frais de vente (1) nécessités pour la réalisation du gage, quand des difficultés surgissent entre le créancier gagiste et le débiteur. Logiquement, ce privilège devrait venir en tête. On sait,

(1) On peut aussi ajouter les frais de consignation, les frais d'enregistrement du warrant et les frais de l'ordonnance d'attribution.

en effet, que les frais de justice nécessaires à la réalisation du gage priment ceux du Trésor. La jurisprudence et la doctrine sont en ce sens (1).

C'est donc encore une nouvelle dérogation au droit commun, facile, semble-t-il, à justifier. On peut dire, en effet, que le législateur, en consacrant cette nouvelle exception, a voulu, une fois de plus, témoigner de son intention de voir se produire le moins de contestations possibles, relativement à la réalisation du gage, afin de donner au warrant toute la solidité désirable. A l'exception des deux privilèges dont nous venons de parler, celui du porteur de warrant prime tous les autres, même ceux destinés à protéger les ouvriers qui ont participé aux divers travaux de l'exploitation et les fournisseurs de semences ou autres personnes bénéficiant des dispositions des articles 2101 et 2102 du Code civil.

Mais ces diverses personnes ne sont pas encore les plus à plaindre, car elles ont le moyen de se récupérer sur les autres produits et denrées pour lesquelles la loi n'autorise pas le warrantage.

90. Le créancier dont le sort est vraiment précaire est celui qui a vendu au fermier des objets mobiliers. La loi le laisse désarmé et rend illusoire le droit de revendication que le Code civil lui a conféré. Supposons, en effet, que l'acheteur qui ne s'est pas libéré, donne en gage les produits dont il n'a pas payé le prix. Comme cette opération se fait dans les propres greniers du débiteur, le créancier ignore ce qui se passe. Le jour où il veut réclamer le montant de sa créance, il se trouve en présence du porteur de warrant dont les droits priment les siens. Il est évident que devant une pareille alternative les

(1) Tribunal civil de la Seine, 7 décembre 1885, cité par la *Gazette du Palais*, 1886, 1^{er} septembre, p. 50.

Aubry et Rau, III, § 263 *bis*, p. 186. — Hogrel, p. 41.

vendeurs de produits agricoles susceptibles d'être warrantés exigeront à l'avenir de sérieuses garanties dont ils pouvaient antérieurement se passer (1).

De même, les acheteurs de ces produits feront bien, avant d'engager leurs opérations, de s'assurer qu'ils ne se trouvent pas en présence d'objets déjà gagés.

A ce point de vue ils seraient, il est vrai, protégés par les dispositions de publicité édictées par l'article 5 de la loi. Cependant les termes de l'article 1 exigeant que les produits warrantés proviennent de l'exploitation, sembleraient autoriser à admettre que le privilège du vendeur non payé primerait celui du porteur de warrant : c'est aussi notre opinion.

Quoi qu'il en soit, en présence des difficultés qui peuvent naître, il ne serait pas inutile pour le prêteur de se faire présenter les quittances de fermages, et les factures des meubles sur lesquels doit porter son gage.

Ce sont là certainement des inconvénients, mais le progrès ne s'accomplit jamais sans léser quelques intérêts et il faut savoir se contenter d'une sûreté relative, qui ne peut, cela est hors de doute, offrir au créancier agricole la sécurité conférée par l'hypothèque ou le gage.

Et, d'ailleurs, si le privilège du porteur de warrant n'avait pas eu la priorité, il n'aurait plus sa raison d'être et la tentative destinée à procurer du crédit au fermier serait restée une illusion.

§ 4. — CRITIQUE DE LA LOI DU 18 JUILLET 1898

91. Nous avons ainsi parcouru les plus intéressantes dispositions de la loi nouvelle ; il était difficile de concilier les inté-

(1) *Journal des notaires et des avocats*. Année 1899, 31 janvier.

rêts en présence et c'est là une des causes principales des critiques qu'on peut lui adresser.

Nous l'avons dit, cette loi consacre d'abord une dérogation aux règles énoncées par l'article 2076 : il semble, en effet, que la mise en possession du créancier gagiste fasse entièrement défaut : cependant, il n'en est pas tout à fait ainsi. M. Chastenet déclarait, en effet, que les produits engagés ont leur représentation légale dans le warrant. La remise de ce titre représentatif peut valoir la tradition qu'exigent les principes en matière de constitution de gage ; on peut même dire qu'il s'est opéré une sorte de tradition *brevi manu* ou quasi tradition des produits warrantés eux-mêmes, de telle sorte que le propriétaire de ces produits se trouvera détenir sa propre chose pour le compte du créancier gagiste et à titre de dépositaire avec toutes les conséquences du droit qui en découle et les pénalités qui peuvent en résulter. A cette tradition dont le caractère occulte pourrait ne pas suffire à protéger les tiers, s'ajoute une publicité spéciale au registre du greffe de la justice de paix, où s'inscrivent tous les warrants délivrés. En somme, on peut considérer l'emprunteur comme devenu fictivement le dépositaire du créancier gagiste.

92. Mais à côté de cette critique de principe en laissant de côté celle qui repose sur l'extension des attributions conférées au juge de paix et à la non-commercialisation du warrant agricole, il faut s'arrêter à deux autres qui sont pour ainsi dire la résultante de deux tendances opposées et qui touchent plus directement au sujet que nous traitons.

Puisque, dit-on, dans une première opinion, le fermier vend ses récoltes sans l'assentiment de son propriétaire, pourquoi ne pas lui permettre de les donner en gage de la même manière ? Vainement on objecterait pour justifier cette anomalie le désir d'assurer le succès de la loi qui aurait pu se briser contre une trop grave atteinte au privilège du bailleur.

En fait, même avec cette réserve on n'empêche pas l'atteinte portée aux droits du propriétaire, puisque le fermier peut toujours aliéner à son gré ; et on arriverait même à ce résultat fâcheux que, loin de protéger ce dernier en lui permettant de choisir le moment le plus favorable pour vendre ses produits, on l'oblige souvent s'il est débiteur du propriétaire, à les céder pendant que les cours sont déprimés, afin de se soustraire à son opposition.

Sans méconnaître la part de vérité que renferme cette critique, elle n'aura pas les conséquences que l'on paraît redouter.

Quel est, en effet, le propriétaire qui s'opposera arbitrairement à la mise en gage des récoltes coupées quand des fermages échus lui seront dus, lorsque cette mise en gage est susceptible de procurer un avantage à son fermier, en lui permettant d'attendre une vente opportune ? Le bailleur, en pareille circonstance, accordera assez facilement des délais, et se contentera souvent d'un acompte ; la bonne foi et les antécédents de son fermier seront, en ce point, la mesure de ses libéralités.

On objectera que le propriétaire peut n'être pas toujours aussi conciliant. Mais est-ce une raison pour le dépouiller complètement d'un privilège déjà singulièrement entamé ?

93. Une opinion inverse, que nous ne saurions admettre davantage, trouve qu'on aurait dû laisser en dehors de la loi les fermiers, sous prétexte que leurs meilleurs bailleurs de fonds sont leurs propriétaires. Mais ceux ci ne sont pas nécessairement des distributeurs de crédit, leur situation souvent précaire s'accommoderait mal de ce rôle : il fallait bien plutôt fournir aux preneurs le moyen de s'en procurer ailleurs, et tel a été le but de la loi.

Toujours dans le même sens, on a prétendu que réduire encore le privilège et le restreindre au bétail, aux ustensiles aratoires et aux récoltes pendantes, c'était inviter le proprié-

taire à saisir ces objets, et à rendre ainsi impossible la continuité de l'exploitation de la ferme.

Cette hypothèse est bien peu admissible, car, pour en arriver à cette extrémité, tous les moyens préalables auront dû être épuisés, y compris, d'abord, l'opposition au warrantage ; et, en ce cas, la saisie reste le moyen subsidiaire, alors même qu'on eût laissé intact le privilège du bailleur.

Mais encore ne faudra-t-il pas redouter que les propriétaires fassent insérer dans les baux futurs une clause spéciale aux termes de laquelle le fermier ne pourrait emprunter sur gage sans le consentement exprès de son bailleur (1) ?

Ce dernier risquerait ainsi d'écarter bien des fermiers intelligents et laborieux, et méconnaîtrait peut-être ses véritables intérêts.

En somme, si difficile qu'il soit de juger une loi qui n'a pas encore reçu d'application pratique, il semble que celle du 18 juillet 1898 est susceptible de rendre des services à l'agriculture et au fermage en particulier. Son but seul et les résultats qu'on en attend peuvent justifier les dérogations au droit commun qu'elle autorise.

(1) Zolla. *Revue agricole, J. des Débats*, 13 juillet 1897.

CHAPITRE II

DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT AGRICOLE

Section 1^{re}. — Généralités sur l'organisation et le fonctionnement des établissements de crédit agricole

94. Quelle que soit l'efficacité des réformes législatives que nous venons de signaler, elles ne répondent pas encore à tous les besoins de l'agriculture et ne sauraient suffire à fonder le crédit sur une base assez large. Les garanties réelles demeurent, malgré tout, l'apanage du petit nombre ; pour le fermier, en particulier, le nantissement reste toujours limité par le privilège du bailleur et le caractère d'immeubles attaché par la loi à certains des objets mobiliers de la ferme ou à quelques-uns de ses produits.

D'ailleurs, la nature ordinaire des opérations agricoles que le crédit est appelé à soutenir, leur importance restreinte, leur fréquence même, s'accommoderaient mal des formalités continuellement renouvelées de la constitution de gage. Tout ce que l'on veut, c'est, dit M. Bernard, « pouvoir fournir au cultivateur le moyen de se procurer des objets déterminés indispensables à sa culture, tels que : semences, engrais, machines, bestiaux, et de ne les payer qu'après la réalisation de ses récoltes, en retardant l'échéance jusqu'à ce moment » (1).

(1) Bernard. *Système de cultures*, ch. X, p. 183.

95. Il faut donc, pour arriver à simplifier la circulation des capitaux et à faciliter leur diffusion, se contenter, comme en matière commerciale, des engagements personnels de l'emprunteur et de la garantie de sa signature. Il faut, en outre, par la création de titres aisément négociables, permettre au créancier de conserver la jouissance et la disponibilité de ses fonds, et lui en assurer la réalisation par l'escompte des banques. Les banques sont, en effet, le meilleur organe de distribution de crédit ; en dehors d'elles, le capitaliste et l'emprunteur isolés ne pourraient se rencontrer commodément, du moins sans le secours d'un intermédiaire.

Elles offrent constamment à l'un un placement sûr et durable, et procurent en tout temps à l'autre, pour des sommes variables, un crédit que la multiplicité de leurs opérations leur permet d'accorder à un taux relativement peu élevé.

96. Ce fut longtemps une erreur assez répandue, de croire qu'il suffirait de la création d'une grande banque spéciale pour fonder, à bref délai, le crédit agricole. Mais, le milieu rural était trop mal préparé pour s'adapter de suite à une institution de ce genre. L'agriculteur, qui n'éprouvait pas autrefois au même degré qu'aujourd'hui le besoin de capital, a vécu pendant trop longtemps dans la routine, pour être habitué, sauf quelques exceptions, au maniement de l'argent, et familiarisé avec les opérations de banque. Il reste dans l'ignorance complète de la valeur et de l'usage des effets de commerce, et n'a qu'une notion insuffisante de l'échéance, obligé, le plus souvent, pour rentrer dans les fonds empruntés, d'attendre le temps nécessaire à la reconstitution du capital dépensé, c'est-à-dire à l'entière liquidation de l'opération entreprise avec ce capital. On sait, en effet, la lenteur de la production agricole, et la périodicité aléatoire des revenus, en face de la continuité irréductible des besoins.

Le manque de concordance entre les uns et les autres ne

permet que difficilement à l'agriculteur de s'assurer le fonds de roulement nécessaire à la marche de son exploitation, tandis qu'au contraire, le commerçant peut aisément souscrire des billets à court terme et faire honneur à sa signature, dont la faillite et la banqueroute restent, d'ailleurs, la garantie. Aussi ce dernier a-t-il un accès facile dans tous les établissements de crédit, qui refusent assez généralement les effets de l'agriculteur.

Les engagements de celui-ci gardent évidemment quelque chose d'aléatoire en présence de l'instabilité même de sa fortune mobilière. La seule garantie générale résultant des dispositions de l'article 2092, et qui fait de tous les biens du débiteur le gage commun de ses créanciers, ne saurait être qu'illusoire, puisque l'ensemble de ces biens, sur lesquels elle porte, n'est pas frappé d'indisponibilité; aucune sanction pénale ne punit les détournements de l'emprunteur ou n'entrave sa mauvaise foi, comme cela a été réglé par mesure exceptionnelle, pour les produits warrantés (1).

97. Le créancier agricole se trouve donc, à tous les points de vue, dans une situation inférieure à celle du commerçant. Soumis, en effet, aux lenteurs de la procédure civile dont les frais sont souvent hors de proportion avec le capital engagé, il aura quelque peine à retrouver ses avances. C'est pour cela qu'on a proclamé dans tous les projets de loi relatifs au crédit agricole (2), la nécessité d'étendre aux engagements des agriculteurs le bénéfice des garanties commerciales, pour les affranchir des entraves d'une tutelle gênante.

Afin de les soumettre de plein droit à la juridiction consu-

(1) V. plus haut, n. 84, p. 107.

(2) Commissions de 1856 et 1866. — Projet de Mahy 1882. — Proposition Labiche 1887; Congrès international d'Agriculture 1889; proposition Antonin Proust, 25 octobre 1890.

laire, on a proposé de commercialiser le titre à ordre et d'en autoriser la forme aux agriculteurs sans toutefois l'imposer (1). Ne faut-il pas voir, en effet, dans l'émission du titre à ordre un véritable acte de commerce, attributif (suivant les dispositions de l'article 631, § 3 du Code de commerce) de la connaissance des tribunaux consulaires, abstraction faite de la qualité du signataire ?

Régi dans sa forme comme la lettre de change par les articles 110 et suivants, le titre à ordre se transmet selon le mode essentiellement commercial de l'endossement, et non par les règles ordinaires de la cession, édictées aux articles 1689 et 1690 du Code civil.

D'autre part, il fait naître de plein droit entre les signataires, la solidarité pour laquelle les principes rigoureux du Code civil (art. 1202) exigent une stipulation expresse ; pourquoi donc laisser encore sous l'empire du droit civil un mode d'obligation qui emprunte au droit commercial sa forme et une partie de ses effets ? (2)

Pourquoi ne pas adopter les mêmes dispositions que pour la lettre de change naturellement attributive de la juridiction consulaire (art. 632 du Code de commerce).

La liberté des agriculteurs ne serait nullement engagée, car ils n'auraient qu'à éviter, en connaissance de cause, la forme du billet à ordre.

98. Pour assimiler plus complètement les engagements agricoles à ceux du commerce, on s'est demandé encore s'il ne serait pas utile de soumettre le cultivateur et le fermier à la faillite. Ce serait un moyen d'assurer plus entièrement la réalisation de leurs biens, en même temps qu'un pro-

(1) C'est l'idée qui se dégage des propositions de MM. Labiche et A. Proust.

(2) Touillon. — *Crédit Agricole*, p. 174.

cédé de contrainte sur la personne, dont les avantages de la liquidation judiciaire atténueraient les rigueurs.

Mais une pareille innovation heurterait trop violemment les usages établis, et, en cela comme en bien d'autres choses, la loi ne saurait précéder les mœurs.

D'ailleurs, l'actif du propriétaire est le plus souvent absorbé par les créanciers hypothécaires, celui du fermier surtout par les divers privilèges qui grèvent son mobilier.

De plus, il serait difficile, après le dessaisissement du failli, de trouver un syndic compétent capable d'administrer et de diriger l'exploitation. Il ne faut pas davantage songer à imposer au fermier une rigoureuse tenue de livres ; quelque profit qu'il dût en retirer, il s'y résoudrait difficilement.

La question de la commercialisation du billet à ordre a cependant beaucoup perdu de son intérêt, puisqu'une jurisprudence constante admet que le fait d'une simple signature commerciale apposée au dos du billet au cours de sa circulation, en rend les souscripteurs justiciables des tribunaux de commerce (1).

Quoi qu'il en soit, son adoption courante, dans ces conditions, aurait peut-être l'heureux effet d'habituer le paysan au respect de l'échéance ; elle aurait aussi l'avantage de faciliter la circulation et la réalisation du papier agricole, qui a besoin, pour prendre la forme commerciale, d'être renouvelé au moins une fois et souvent deux, et qui, à cause de l'élévation du taux de son escompte, reste encore d'un usage très rare.

(1) Cette jurisprudence n'est que l'interprétation extensive de l'article 637 du Code de commerce. Il est bon de rappeler le caractère plus particulièrement commercial attribué au warrant, par la loi du 18 juillet 1898 et la dispense édictée par l'article 8 de la même loi d'une des signatures exigée par les statuts des établissements publics pour être admis à l'escompte.

99. On peut, maintenant, comprendre combien il serait malaisé à une banque ordinaire de répondre aux exigences de l'agriculture.

La banque opérant le plus souvent avec des fonds de dépôt exigibles à tout instant ou dans un très court délai, ne peut prudemment les engager dans des opérations de longue durée. En admettant même qu'on arrive à commercialiser la signature de l'agriculteur, elle ne peut escompter que des effets à trois mois, qu'elle puisse présenter au réescompte de la banque de France, régulateur suprême du crédit. Ainsi limitée, dans ses opérations et privée d'une des principales ressources qui constitue le fonds ordinaire de son fonctionnement, une banque agricole ne saurait subsister sans un concours étranger et n'offrirait même qu'un crédit cher et difficile.

Il était donc indispensable, faute de pouvoir s'adresser aux établissements ordinaires du commerce, de favoriser la création et le développement d'organes spéciaux capables de servir d'intermédiaires entre ceux-ci et les agriculteurs.

100. Ces organes spéciaux sont les associations de crédit mutuel. « C'est, en effet, dit M. Bernard dans la pratique de la mutualité avec la forme coopérative que le crédit agricole a trouvé jusqu'à aujourd'hui sa meilleure solution (1) ».

Par la multiplicité des cautions et la solidarité de leurs engagements, la société de crédit mutuel a pu donner à la signature de l'agriculteur, la valeur d'une réelle garantie commerciale. Elle se présente, d'ailleurs, avec l'aspect d'une véritable banque, empruntant et prêtant à ses propres associés sous la caution de la collectivité et du capital social. Les risques ainsi réduits par un fractionnement indéfini cessent d'être un obstacle au crédit et les défaillances individuelles ne sont plus à redouter (2).

(1) Bernard. *Les systèmes de culture*. Ch. X, p. 180.

(2) « Des défaillances individuelles peuvent se produire, dit

101. Le mouvement coopératif a pris naissance en Allemagne, où il trouva sa première manifestation dans les *Darlehenskassen* de Raffeisen et les *Vorschussvereine* de Schultze-Delitsch.

Les banques Raffeisen sont des associations à solidarité illimitée : leur but est de procurer, à leurs membres, de l'argent à bon marché, avec de longs délais de remboursement. Inspirées uniquement par une pensée religieuse et exclusives de toute idée d'intérêt ; elles sont administrées gratuitement, et les bénéfices, qui ne donnent lieu à aucune distribution de dividendes, sont constitués en fonds de réserve, pour être employés à des œuvres d'utilité publique. Afin de s'entourer de toutes les garanties, elles sont limitées dans leur clientèle à une région déterminée, dont les habitants se connaissent entre eux ; elles ne prêtent qu'aux membres de la société, sous caution de deux signatures, à un taux de 4 à 4 1/2 0/0, mais à terme indéfini ; elles surveillent aussi la moralité des emprunteurs, qui s'engagent à ne pas hypothéquer leurs terres, et à n'avoir aucun rapport avec les usuriers, qu'elles poursuivent à leurs frais.

Les banques Raffeisen ont été très encouragées par le Gouvernement, en raison de leur but charitable ; mais à cause du cercle très restreint de leurs opérations, elles n'ont jamais acquis une grande importance (1).

M. Blondel ; il faut quelque chose de plus que les qualités de l'homme, quelque chose qui d'une probabilité plus ou moins grande fasse une quasi certitude ; alors le paysan s'associe à ses voisins, le groupement ainsi formé met en commun les vertus personnelles de chacun de ses membres : honnêteté, valeur morale, travail, et en constitue un faisceau qui peut imposer confiance aux capitaux. » Blondel, p. 274.

(1) On en comptait cependant, en 1895, 3.200 avec 270.000 membres et un fonds de roulement de 145.000.000 marks (180.000.000 fr.).

Les *Vorschussvereine* de *Schultze-Delitsch* étaient, comme les banques *Raffeisen*, fondées sur la responsabilité illimitée de leurs membres ; mais cette responsabilité était puissamment atténuée par le nombre des associés.

Leur clientèle est, au contraire des précédentes, indéfiniment étendue, et comme les banques ordinaires elles prêtent à trois mois seulement, avec faculté de renouvellement d'effets. Chaque associé n'a droit qu'à une action, mais dont la valeur peut atteindre un chiffre très élevé, et est toujours productive de gros bénéfices. Elles ont donc l'intérêt à leur base, et c'est pour elles une grande garantie de viabilité ; aussi, l'importance de ces sociétés est-elle colossale. Moins nombreuses que les caisses *Raffeisen*, elles ont beaucoup plus de membres et un fonds de roulement bien plus considérable.

Telles furent les institutions entièrement dues à l'initiative privée qui préludèrent en Allemagne à la fondation du crédit agricole et préparèrent longuement l'intervention de l'État.

Cette intervention se manifesta par une loi du 31 juillet 1895 (1), qui créa une caisse centrale des associations, dans le but de procurer à ces dernières en particulier, et même directement aux Agriculteurs, de l'argent à un taux peu élevé.

Cette caisse centrale, installée à Berlin, sous la direction du baron de *Iluene*, a pris, dès le début, une extension énorme et

G. Blondel. Des associations en Allemagne. Les Populations rurales en Allemagne et la crise agraire, p. 275 et suiv.

(1) Une loi du 1^{er} octobre 1889 était venue déjà une première fois réglementer l'organisation des Sociétés de crédit. Elle leur interdisait de prêter à d'autres qu'à leurs membres, leur imposait l'obligation expresse de faire reviser leurs opérations et de créer des parts d'affaires ; supprimait l'inaliénabilité du fonds de réserve, et surtout autorisait la création de nouvelles Sociétés coopératives à responsabilité limitée.

a émancipé les diverses associations de la tutelle des grandes banques qui leur faisaient chèrement payer leurs avances.

102. L'idée qui inspira chez nos voisins les diverses institutions que nous venons de décrire a aussi prévalu en France, où l'on a voulu laisser aux intéressés eux mêmes le soin d'organiser le crédit en « commençant par la base », c'est-à-dire par les petites associations et les caisses locales pour s'élever ensuite progressivement jusqu'aux banques régionales ou centrales.

C'est en ce sens qu'a été votée la loi du 5 novembre 1894, autorisant la transformation des syndicats en sociétés de crédit, et qu'une loi récente sur les banques régionales vient à peine de recevoir la sanction définitive du Sénat. Nous étudierons brièvement leurs principales dispositions et leurs caractères essentiels.

Section II. — La loi du 5 novembre 1894 et les Sociétés de crédit agricole mutuel

103. Avant de donner un commentaire succinct de la loi, il nous paraît bon, pour mieux en faire saisir l'économie, d'indiquer les trois idées sur lesquelles elle repose.

D'abord, suivant l'opinion de M. Méline, « les banques agricoles, pour faire le crédit avec sécurité, ne pas avoir de déceptions et bien employer leur petit capital, doivent être placées aussi près que possible des agriculteurs et, par conséquent, être des banques locales. » (1)

Mais pour avoir la preuve de la sincérité d'un homme, son témoignage doublé même de celui de ses voisins n'est pas suffisant. On sait, en effet, que dans les campagnes surtout, on

(1) *Journ. offic. Déb. parl. Ch. des dép.* 18 juin 1897, p. 1550.

n'a pas l'habitude de se desservir réciproquement. Les renseignements ainsi obtenus n'auront une réelle valeur que lorsqu'il seront appuyés par le cautionnement de ceux qui les fournissent, et la garantie mutuelle de leurs engagements. Il fallait encore, pour faciliter la dispersion immédiate de ces banques et leur permettre de pénétrer plus aisément le milieu rural, les adapter à des organes déjà établis, ayant spécialement pour but de répandre autour d'eux les moyens ordinaires de production. Le principe syndical définitivement consacré dans notre législation par la loi du 21 mars 1884, est venu fort à point donner une base solide au crédit (1).

Banques locales, mutuelles fondées et administrées par les syndicats, tels sont les trois caractères que nous trouvons dans la loi du 5 novembre 1894.

Cette loi, suivant les termes de l'article premier, autorise la
» constitution de sociétés de crédit par tout ou partie des mem-
» bres d'un ou plusieurs syndicats, en vue de faciliter et même
» de garantir les opérations concernant l'industrie agricole et
» effectuées par ces syndicats ou par des membres de ces syn-
» dicats ».

104. Les sociétés ainsi créées ne sont pas à proprement parler des sociétés commerciales ordinaires ; leur nature juridique, assez mal définie, a été particulièrement discutée (2).

Pour encourager, en effet, la transformation des syndicats en sociétés de crédit, M. Méline voulait non seulement faire dispenser les sociétés ainsi fondées du paiement de certaines taxes : la patente et les impôts sur les valeurs mobilières, mais aussi de la tenue de la comptabilité prescrite par les dispositions des articles 8, 9 et suivants du Code de commerce.

(1) Bernard. Les systèmes de culture et les spéculations agricoles p. 181.

(2) *J. of. Ch. dép.* 12, 17, 19, 21 juin 1892, 28 avril et 22 mai 1894.

Les jurisconsultes, en la personne de M. Etcheverry, s'élèvent contre une pareille prétention, en objectant que c'était supprimer à ces associations tout caractère commercial et en faire surtout des sociétés civiles. Ce qui semblait confirmer davantage encore une pareille interprétation, c'est, d'une part, que la proposition de loi n'autorisait les opérations de crédit qu'entre personnes appartenant aux mêmes professions, et interdisait d'autre part, le partage des bénéfices entre les adhérents (1).

Cependant, malgré l'intérêt de propagande mis en relief par M. Méline, le Parlement ne voulut pas ratifier les privilèges accordés par une première délibération, ni admettre davantage une complète assimilation avec les sociétés commerciales. On peut, néanmoins, les considérer comme présentant les mêmes caractères sous les modifications suivantes :

L'acte notarié, qui est le prodrome des sociétés fondées conformément à la loi de 1867, est ici remplacé par le dépôt des statuts. Au lieu des actions ordinaires des sociétés anonymes, il y a de simples parts. En somme, pour employer une expression de M. Méline, ce sont « des sociétés commerciales d'un nouveau type » ayant leurs règles propres et leur législation spéciale que nous allons analyser.

105. Nous étudierons, d'abord, à quelles conditions une banque agricole peut être fondée, à quelles opérations elle peut se livrer, à l'aide de quels moyens elle peut se procurer son fonds de roulement, quels sont les rouages qui concourent à son administration, enfin quels sont les résultats obtenus et les critiques qu'on peut formuler.

(1) Article 3. « Il ne pourra, en aucun cas, être distribué de dividendes aux membres de la société. »

§ 4. — CONDITIONS D'EXISTENCE DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT AGRICOLE

106. Pour qu'une banque soit admise à jouir des faveurs de la loi, elle doit remplir à la fois des conditions de fond et de forme. Considéré au premier point de vue, l'établissement de crédit doit d'abord, nous l'avons dit, avoir pour base la mutualité et émaner d'un ou plusieurs syndicats agricoles.

Il n'est pourtant pas indispensable que la banque soit le syndicat tout entier, elle peut comprendre seulement un certain nombre de membres. De plus, elle ne peut pas se livrer indistinctement à toutes sortes d'opérations. La loi a pris soin de tracer un cadre assez étroit dont il lui est interdit de sortir. Il faut, en outre, que le quart du capital souscrit soit versé préalablement à toute opération.

Et s'il s'agit d'une société constituée sous la forme de capital variable, le capital ne peut jamais être réduit par les reprises des apports des sociétaires sortants au-dessous du capital de fondation (1) » (Art. 1^{er}).

107. A ces prescriptions de fonds sanctionnées par la nullité, il faut ajouter celles qui sont relatives à la forme et concernant plus spécialement la publicité.

Le législateur, dans le but de simplifier les formalités du Code de commerce, a établi une publicité d'un genre particulier. Pour inspirer plus de confiance au prêteur, la loi exige le dépôt, en double exemplaire, des statuts renfermant des renseignements circonstanciés (art. 2) avec la liste complète des administrateurs, directeurs ou sociétaires, l'indication de leurs noms,

(1) Cette disposition a été ajoutée sous forme d'amendement par la commission du Sénat, lors de la 2^e délibération (21 mai 1894).

profession ou domicile, et le montant de leur souscription, au greffe de la justice de paix du canton, où la société a son siège principal. — Le second exemplaire et la liste des membres de la Société seront, par les soins du juge de paix, déposés au greffe du Tribunal de commerce de l'arrondissement.

Dans le projet originaire, on avait prescrit le dépôt à la mairie en double exemplaire, dont l'un devait être transmis au sous-préfet par les soins du maire. Ce texte n'a pas été maintenu parce qu'on a voulu accentuer le caractère commercial des Sociétés de crédit mutuel et prescrire en conséquence le dépôt des statuts aux mêmes lieux que ceux désignés par la loi de 1867, pour les actes notariés passés préalablement au fonctionnement des sociétés commerciales ordinaires.

Afin de permettre à tout le monde de contrôler et de suivre le plus aisément possible la marche des opérations des banques agricoles, le législateur a encore prescrit le dépôt annuel dans la première quinzaine de février, toujours en double exemplaire, et au greffe de la justice de paix du canton avec la liste des membres de la société à cette date, le tableau sommaire des recettes et des dépenses, ainsi que des opérations effectuées pendant l'année précédente. Un des exemplaires est encore remis par les soins du juge de paix au greffe du tribunal de commerce (Art. 5, § 4).

On peut consulter ces documents avec d'autant plus de facilité, que la loi a décidé qu'ils seraient, sur simple demande, communiqués à tout requérant. Et pour sanctionner ces prescriptions, on a puni d'amende, d'un chiffre assez élevé, les infractions à la loi.

108. La Banque agricole, une fois constituée, ne peut, indifféremment, se livrer à toutes sortes d'opérations. « Elle ne » peut faire que celles qui ont exclusivement pour objet de » faciliter et même de garantir les opérations concernant l'industrie agricole et effectuées par les Syndicats. »

Ces opérations sont donc limitées, quant aux personnes qui peuvent les faire, aux seuls Syndicats, et quant aux objets sur lesquels elles peuvent porter, qui se réduisent à une certaine catégorie d'actes limitativement déterminés. Pour le sens exact à donner aux mots « opérations concernant l'industrie agricole », on en serait encore réduit à de simples conjectures si le législateur n'avait pris soin de compléter sa pensée dans la loi sur les banques régionales, adoptée en première lecture par la Chambre des députés le 31 mai 1898 et votée par le Sénat le 17 mars 1899, ainsi que dans la loi du 31 juillet 1898 sur les warrants agricoles (1).

On peut déduire de ces deux textes que les Banques agricoles ont la faculté d'escompter les effets souscrits par leurs membres et de faire des avances, si elles en ont les moyens, sur les récoltes coupées susceptibles d'être warrantées.

En dehors de là, toutes autres opérations paraissent leur être interdites. Afin de mieux éloigner d'elles toute idée de spéculation, la loi a interdit la distribution des dividendes entre les adhérents.

Des prélèvements seront d'abord opérés en vue d'acquitter les frais généraux et les intérêts des emprunts du capital social ; les trois quarts des bénéfices restants seront affectés à la constitution d'un fonds de réserve, le surplus seulement de ces bénéfices sera réparti, en fin d'exercice, entre les Syndicats et leurs membres au prorata des prélèvements faits sur leurs opérations. C'est, en somme, l'application du principe admis en matière de Sociétés coopératives.

(1) Article 2 de la loi du 17 mars 1899. Sur les Banques régionales.

Article 8 de la loi du 18 juillet 1898. Sur les warrants agricoles : « Les établissements publics peuvent recevoir les warrants comme effets de commerce avec dispense d'une des signatures exigées par leurs statuts ».

109. Les Sociétés de crédit agricole ainsi organisées, il fallait leur procurer les capitaux nécessaires à leur bon fonctionnement. Dans ce but, le législateur a d'abord obligé chacun des membres à souscrire des parts qui pourront être de valeur inégale et qu'il faut se garder de confondre avec les actions des sociétés commerciales à forme anonyme. Elles présentent avec celles-ci au moins deux différences : la première, c'est que les actions peuvent être nominatives ou au porteur ; les autres, au contraire, ne peuvent affecter que la première forme, et comme conséquence, tandis que les modes de cession d'action sont nombreux et variés, un seul est admis pour les parts, c'est celui de l'article 1690 de notre Code civil. La seconde, c'est que les actions, en général, peuvent être cédées indistinctement à tout le monde sans autorisation d'aucune sorte ; les parts, au contraire, ne peuvent être cédées qu'à des membres de la Société et avec l'agrément des autres adhérents. Le capital ainsi formé est, en somme, peu considérable et n'est, suivant l'expression de M. Bernard, « qu'une garantie vis-à-vis du banquier de la Société de crédit ».

Les prêts sont réalisés à l'aide de ressources obtenues par d'autres moyens. La loi en mentionne deux : les dépôts en comptes courants, imités de ceux des caisses d'épargne, avec ou sans intérêts, et dont le maximum est réglé par les statuts d'une part, les emprunts de l'autre. Dans ce dernier cas, on s'adresse aux capitalistes ou bien on vend des obligations agricoles. « Ces obligations seront, dans l'avenir, d'un placement » facile quand le public se sera familiarisé avec ce nouveau » titre, assez semblable, du reste, à ceux mis en circulation par » les Sociétés industrielles, les Compagnies de chemins de fer, » les municipalités et surtout le Crédit foncier. » (1).

(1) Bernard. *Les systèmes de cultures et les spéculations agricoles*. Ch. X, p. 185.

D'ailleurs, le § 2 de l'article 1^{er} n'est pas limitatif, mais énonciatif, comme l'a déclaré formellement M. Mir, rapporteur à la Chambre (1).

Pour attirer les capitaux, la loi a pris soin de leur offrir une large garantie qui repose, en premier lieu : sur le fonds social ; en second lieu, sur la réserve comprenant la plus grande partie des bénéfices. Cette réserve cesse de fonctionner quand elle a atteint au moins la moitié du capital social (art. 3, § 2). A ce propos, il est peut-être bon de faire remarquer que cette dernière disposition n'a pas été adoptée sans discussion. M. de Lanjuinais, envisageant l'hypothèse d'un capital social très minime et craignant qu'une réserve calculée sur de pareilles bases fût nulle, proposait de substituer aux mots : « Jusqu'à ce qu'elle ait atteint la moitié du capital » la phrase suivante : « Jusqu'à ce qu'elle ait atteint le maximum fixé par les statuts ».

Cet amendement fut combattu par M. Méline, et rejeté, comme susceptible d'aboutir par la liberté laissée aux statuts à la suppression complète de la réserve obligatoire (2).

110. Mais le moyen d'inspirer confiance aux prêteurs était surtout de choisir des administrateurs possédant des connaissances spéciales. C'est pourquoi, rompant avec les habitudes d'uniformité, le législateur a établi des règles d'administration unitaire, et a laissé aux statuts le soin de déterminer les modes les plus aptes à assurer le bon fonctionnement de la société. Il s'est contenté de tracer quelques règles générales et d'édicter certaines pénalités contre les coupables ou les défaillants (art. 2 et 5).

C'est ainsi qu'il a obligé les sociétés à tenir leurs livres conformément aux prescriptions du Code de commerce, et qu'il a rendu les gérants personnellement responsables, en cas de vio-

(1) *J. officiel*, Ch. des dép., déb. parl. 2 juin 1892, p. 864.

(2) *J. officiel*, Ch. des dép. 20 juin 1892, p. 867.

lation des statuts ou des dispositions de la loi, du préjudice éprouvé par les tiers. Il s'ensuit que toutes les personnes intéressées à la stricte observation des prescriptions légales pourront assigner les administrateurs en dommages-intérêts devant le Tribunal de première instance. Le législateur n'indique pas le Tribunal compétent, c'est donc qu'il n'a pas entendu déroger aux règles établies par le Code de procédure civile.

En dehors des dommages-intérêts, une amende assez élevée sanctionne pour les membres du Conseil d'administration toute infraction à la loi (art. 6). On a même été plus loin et décidé que, dans des cas particulièrement graves, la société pourrait, à la diligence du Procureur de la République, être dissoute. Cette mesure rigoureuse inviterait les sociétaires à ne choisir, pour occuper les fonctions d'administrateurs, que des hommes intègres et ayant une véritable capacité professionnelle.

111. Et pour rendre le choix plus judicieux encore, on a engagé la responsabilité pécuniaire des sociétaires jusqu'à complète liquidation des opérations contractées par la banque, antérieurement à leur sortie.

Cette mesure semble inspirée par les règles d'une sage prudence. Il ne fallait pas, en effet, au cas où le syndicat, menacé dans son avenir, ferait, au cours d'une année, de mauvaises opérations, que certains membres prévoyants, pour sauver leurs parts d'intérêt, puissent se soustraire à la responsabilité des affaires entreprises. Sur ces motifs exposés par le rapporteur, M. Mir, il fut décidé, dans une première délibération à la Chambre, que cette responsabilité des adhérents ne cesserait que deux ans après leur sortie du syndicat, leurs parts restant, durant ce délai, le gage de la Société. Ce délai, cependant, fut encore discuté dans une seconde délibération et il parut insuffisant.

Il se peut fort bien, en effet, que la liquidation intervienne après la seconde année et fasse ressortir des pertes subies

l'année même du départ des adhérents. Dans ce cas, si on avait conservé le texte primitif, leur responsabilité n'aurait plus été engagée et ils auraient lésé les créanciers sociaux par un prélèvement opéré à leurs dépens sur l'actif.

De la sorte, ils auraient participé aux bénéfices de la Société sans en subir les pertes. En imposant à ses membres la responsabilité de toutes les opérations entreprises par la Société antérieurement à leur sortie, le législateur a prévenu toutes ces conséquences.

112. On peut maintenant se demander quelle est, d'une manière générale, l'étendue de cette responsabilité. Lors de la discussion de la loi, M. Etcheverry, à la Chambre des députés, M. Buffet, au Sénat, s'inspirant de la législation étrangère et plus particulièrement des lois allemandes ayant le même objet, demandaient la solidarité illimitée des membres des diverses Sociétés de crédit agricole.

M. Méline à la Chambre, M. Labiche au Sénat, s'opposèrent à l'adoption de cette mesure.

Ils firent observer qu'en dehors des difficultés d'application qu'elle rencontrerait dans la pratique, et qui écarteraient de la Société un très grand nombre de personnes, la solidarité illimitée n'avait pas donné tous les résultats attendus, puisqu'une loi allemande de 1889 (1) avait autorisé la constitution d'associations de crédit en leur laissant la faculté de l'admettre ou de l'écarter.

Quelque discutables que soient les arguments donnés dans l'espèce, les Chambres se laissèrent convaincre et s'en rapportèrent aux statuts pour fixer l'étendue et les conditions de la responsabilité qui incomberait aux sociétaires dans les engagements sociaux. Dès lors, suivant les cas, la responsabilité

(1) Voir plus haut. N. 101, p. 124. Note 1.

des associés peut être illimitée ou limitée à une certaine somme et même ne pas dépasser le montant de la cotisation exigible des membres. Ce qui diminue dans une bonne mesure les dangers de cet arbitraire, c'est que les tiers, en raison de la publicité organisée, sont renseignés sur la responsabilité des adhérents et peuvent agir en conséquence. En somme, les personnes les plus atteintes par cette disposition seraient peut-être les associés eux-mêmes, dont le crédit pourrait être entamé par suite de cette clause restrictive. Mais, en fait, leurs intérêts ne sont pas entièrement sacrifiés, puisqu'ils sont libres de régler leur responsabilité comme ils l'entendent.

§ 2. — CRITIQUE DE LA LOI

113. Telle est, dans son économie générale, la loi du 5 novembre 1894.

Comme toutes les lois, celle-ci a des admirateurs enthousiastes et des détracteurs implacables, les uns exagèrent à plaisir ses qualités, les autres font ressortir, avec une égale passion, ses défauts. Dans les discussions qui ont eu lieu au Sénat, M. Buffet soutenait qu'elle ne donnerait ni bons ni mauvais résultats et, avec son scepticisme habituel il proclamait d'avance son insuccès.

MM. Méline et Viger soutenaient, au contraire, qu'elle était appelée à révolutionner le monde agricole.

Pour être vrai, il faut reconnaître qu'elle n'a pas répondu complètement aux espérances des uns ni justifié non plus les alarmes des autres. Si elle n'a pas, sans doute, opéré des miracles, elle n'a pas non plus été inféconde.

Avant sa promulgation, on comptait trois banques agricoles, fondées sur le principe des Sociétés anonymes par actions, mais à responsabilité limitée et greffées sur les syndicats. Les

deux plus connues étaient celles de Senlis et de Poligny ; ensemble, elles faisaient à peine pour 327,000 francs d'affaires annuellement, et avaient un capital, l'une de 100,000 francs (dont 21,000 versés), l'autre de 20,000 francs (dont 12,000 versés) (1). Depuis 1894, plus de 80 banques ont été fondées, et on peut espérer, dans un avenir assez rapproché, en compter plus de 100 essaimées sur toute l'étendue du territoire. Il est bien difficile de connaître le chiffre d'affaires qu'elles réalisent en raison de leur caractère d'établissements privés. M. Méline, cependant, dans la séance de la Chambre du 17 juin 1897, en cite une qui, avec un capital social de 25,000 francs, fait annuellement, pour 600,000 francs d'opérations.

Ce sont là, on le voit, des résultats convenables. On peut, toutefois, reconnaître qu'ils auraient été meilleurs encore si des obstacles indépendants de la loi elle-même ne s'étaient rencontrés pour en arrêter le développement.

114. On peut les ranger en deux catégories : les uns sont d'ordre moral et social, les autres d'ordre financier (2).

D'abord, comme nous l'avons déjà dit, les agriculteurs ont, en matière de crédit, à faire leur éducation. Naturellement défiant, ils n'ont pas osé venir chercher l'argent mis à leur disposition, de crainte d'être soupçonnés de faire de mauvaises affaires et de révéler leur état de gêne.

La seconde difficulté signalée par M. Méline, c'est de trouver des administrateurs capables, intelligents et instruits des choses agricoles, de la comptabilité notamment (3).

(1) Voir Bernard. *Systèmes de cultures*, ch. X, p. 181.

(2) *Journal Officiel*. Déb. parl. Ch. des dép. 18 juin 1897 ; p. 1551.

(3) Il est à remarquer que le recrutement de ces administrateurs sera encore rendu plus difficile par les pénalités véritablement excessives que leur fait encourir l'article 6 de la loi de 1894, pour de sim-

Mais c'est surtout à des difficultés d'ordre financier que se heurte le bon fonctionnement de la loi : « Ces petites banques n'ont pas un capital suffisant pour étendre leurs opérations, elles n'ont pas le fonds de roulement nécessaire, et c'est là surtout ce qui arrête leur développement » (1).

Il reste encore un autre obstacle, c'est la longue échéance du papier agricole. Elles ne peuvent conserver, pendant un trop long temps immobilisé, un capital dont elles pourraient retirer un grand profit, si elles le renouvelaient en l'employant à des opérations productives.

115. Pour obvier à ces inconvénients, la création d'organes supérieurs s'imposait. Ces nouveaux établissements de crédit seront-ils centraux ou seulement régionaux, et placés ou non sous la gestion de l'Etat ? Nous repoussons, sans hésiter, la fondation d'une banque centrale d'Etat : l'expérience faite, une première fois en 1860, aboutit en peu de temps à un échec pitoyable ; la renouveler serait s'exposer bien légèrement au même insuccès.

De plus, la mainmise de l'Etat sur un nouveau service pourrait avoir, au point de vue politique comme au point de vue social de funestes conséquences.

Elle créerait une nouvelle catégorie de fonctionnaires accessibles à toutes les passions et les violences de parti, qui distribueraient le crédit sans mesure à leurs amis et le refuseraient systématiquement à leurs adversaires (2). Enfin, ignorants des besoins réels des agriculteurs, parce qu'ils en seraient trop éloignés, ils exposeraient la banque à subir des pertes

ples manquements aux statuts. Il y aurait lieu de modifier cette législation dans un sens plus libéral,

(1) *Journal Officiel*. Déb. parl. Ch. des dép. 18 juin 1897, p. 1552.

(2) *Journal off.* Débats parlam., Sénat., 17 mars 1899. *Rapport Lourties*.

considérables dont le montant devrait être soldé par l'ensemble des contribuables : cela constituerait une véritable injustice, peu faite pour encourager l'ingérence directe de l'Etat. Nous n'admettons pas davantage la fondation d'une banque centrale, administrée par des particuliers. « Elle serait, en effet, trop éloignée du cultivateur, pour le connaître, et faire sérieusement du crédit agricole (1).

116. Nous arrivons ainsi à cette conclusion naturelle que ce qu'il faut placer au-dessus des banques locales, ce sont les banques régionales. Ces établissements ne connaîtraient certainement pas tous les cultivateurs pour juger de leur solvabilité, mais il leur suffirait de traiter avec les banques greffées sur les syndicats agricoles qui seraient ainsi les intermédiaires tout désignés. Ils n'auraient qu'à s'assurer du fonctionnement légal et de la bonne administration de ces dernières pour avoir toute sécurité.

« Ces banques régionales seraient ainsi les tuteurs naturels, les directeurs, les surveillants des banques locales, et » se trouveraient placés dans d'excellentes conditions pour » exercer leurs fonctions. » (2)

Mais quelle constitution donnera-t-on à ces établissements ? Il faut que la mutualité soit leur base et leur principe.

(1) *Journal off.* Déb. parl. Ch. des dép., 18 juin 1897. 6. 1552. M. le sénateur Laterrade a déposé au Sénat une proposition ayant pour but l'institution d'une caisse centrale agricole, destinée à faire directement des avances aux agriculteurs. Les avances faites seraient remboursées soit par annuités, soit par paiements égaux auxquels viendraient s'ajouter les intérêts qui pourraient être dus.

Les sommes à payer ainsi à l'Etat seront recouvrables comme en matière de contributions directes.

Cette proposition vient d'être prise en considération le 6 juin.

(2) Discours de M. Méline. *Journal off.* Déb. parl., Ch. des dép., 18 juin 1897, p. 1553.

Comme les banques locales elles devront donc être mutuelles, autonomes, et travailler avec leur propre capital.

On se heurte alors à la même difficulté que pour les organismes inférieurs : l'insuffisance des ressources (1). L'intervention de l'Etat s'impose donc. Reste à savoir sous quelle forme elle doit se manifester. Doit-il, comme on en trouve des exemples, offrir une garantie d'intérêts aux bailleurs de fonds?

Il faut encore repousser son concours sous cette forme, qui aurait pour effet d'entretenir l'indifférence chez les capitalistes et ne serait pas pour les administrateurs un stimulant suffisant à éviter des imprudences trop aisément réparables. Le système de la subvention offre à un degré moindre cet inconvénient, mais ne résoudrait pas la difficulté.

Il faut donc se contenter de fournir aux banques le fonds de roulement dont elles ont besoin, sans prélever le moindre intérêt, à la condition, toutefois, de leur en imposer la restitution quand elles auront atteint leur complet développement. Ce sont ces trois idées, mutualité, régionalisation, avances à titre temporaire, que nous trouvons à la base de la loi sur les banques régionales votée, le 31 mars 1898, par la Chambre des députés, et par le Sénat, le 17 mars 1899 ; il nous suffira d'en indiquer les dispositions générales.

Section III. — De la loi du 31 mars 1899, sur les caisses régionales de crédit agricole mutuel

117. On sait qu'en vertu de la convention du 31 octobre 1896, approuvée par la loi du 17 novembre 1897, la Banque de France s'est engagée à avancer au Trésor une somme fixe de

(1) *Journal off.* Déb. parl., Ch. des dép., 18 juin 1897, p. 1553.

quarante millions, et à payer, en outre, une redevance annuelle calculée sur le montant des bénéfices réalisés sur les opérations d'escompte.

C'est cette somme qui est destinée à être mise, à titre d'avances, sans intérêts, à la disposition des caisses régionales de crédit agricole, constituées conformément aux prescriptions de la loi du 5 novembre 1894 (Art. 1^{er} de la loi.)

Le législateur a pris soin de fixer le caractère de ces avances. Elles sont limitées à un double point de vue, quant à la durée et quant au chiffre. Ainsi, la durée en ce qui concerne les capitaux prêtés ne saurait dépasser cinq ans. Art. 3. Il est en outre possible d'obtenir une prorogation pour un temps que la loi ne fixe pas. On peut cependant, par analogie, admettre qu'il ne pourra pas être supérieur à ce délai. Pour corriger cette apparente générosité, on a pris soin de déclarer que, dans certains cas, le remboursement devrait avoir lieu par anticipation.

Il en est ainsi en cas de violation des statuts ou de modifications à ces mêmes statuts, de nature à diminuer les garanties qu'on a contre les caisses régionales. De plus, le montant des sommes avancées ne peut excéder celui du capital versé en espèces. Ce qu'on veut, en effet, c'est mettre à la disposition des établissements de crédit un fonds de roulement aussi considérable que possible, afin de leur permettre de réduire au minimum le taux de leur escompte au bénéfice de l'agriculteur ; il n'y a pas lieu de s'étonner que, pour aider la constitution rapide de ce fonds de roulement, l'Etat distribue les capitaux dont il dispose, d'après l'importance des sommes versées en espèces. D'ailleurs, cette répartition est entourée de sérieuses garanties, elle est confiée à une commission composée d'hommes politiques, de fonctionnaires et de représentants des sociétés de crédit agricole, qui pourront aisément se procurer tous les renseignements nécessaires sur le crédit et la valeur morale de chaque société.

118. Le but des caisses régionales a été soigneusement déterminé. Aux termes de l'article 2, elles sont spécialement destinées à « faciliter les opérations concernant l'industrie agricole effectuées par les membres des sociétés locales de leurs circonscriptions et garanties par ces sociétés » (1).

Mais les caisses régionales ont été surtout fondées en vue de fournir au papier agricole, déjà endossé par les petites sociétés locales, la troisième signature nécessaire pour le rendre ban- cable ; elles sont donc un intermédiaire entre ces sociétés et la Banque de France, comme l'a d'ailleurs déclaré, au Sénat, M. Viger, ministre de l'agriculture (2).

Il leur est permis d'escompter les effets souscrits par les sociétés locales et de consacrer le surplus de leurs capitaux à des avances à ces banques locales, en vue de leur faciliter la

(1) Au cours de la discussion au Sénat, M. Halgan proposa un amendement tendant à ajouter ces mots : « quel que soit le régime sous lequel elles sont constituées », afin de ne pas exclure du bénéfice de la loi les sociétés fondées sous l'empire de la loi de 1867, infiniment plus nombreuses que les autres. Cet amendement fut combattu par le rapporteur, M. Lourties, qui argumentait de ce fait, que la loi, dans son article premier, oblige les caisses régionales à se constituer, conformément aux prescriptions de la loi du 5 nov. 1894, c'est-à-dire sous forme d'associations syndicales. Néanmoins, la question fut tranchée par le président de la commission, M. Gouin, qui vint déclarer que l'article 2 visait toutes les sociétés agricoles, et qu'il n'y avait lieu de faire, entre elles, aucune distinction. (*Journal off.*, Ch. des députés, 17 mars 1899, page 306.)

(2) M. Millies Lacroix, dans la séance du 16 mars, au Sénat, s'opposait à la constitution des caisses régionales, prétendant qu'en attribuant aux caisses locales déjà établies le concours du subside que l'on veut distribuer aux banques régionales, les premières pourraient obtenir l'escompte de leur papier, sans recourir à des intermédiaires. Un amendement en ce sens fut combattu par M. Lourties, et repoussé. (*Journal off.*, Sénat, 16 mars 1899.)

constitution de leurs fonds de roulement. En dehors de là, elles ne peuvent se livrer à aucune autre opération.

En limitant ainsi l'emploi de leurs capitaux, le législateur a tenu à les mettre en garde contre leurs propres entraînements. Il a voulu, pour le même motif, assurer à l'Etat un contrôle facile sur des associations à qui il prêtait son appui moral et son concours financier, en même temps qu'inspirer aux particuliers, par un large système de publicité, la confiance, sans laquelle le crédit ne saurait exister sur des bases solides.

119. Dans le premier ordre d'idées, il a prescrit le dépôt des statuts au ministère de l'agriculture. Ces statuts doivent renfermer un grand nombre d'utiles renseignements et des indications précises sur la circonscription territoriale de la banque régionale, la nature et l'étendue de ses opérations, leur mode d'administration, les conditions et les règles applicables à la modification des statuts et à la liquidation de la société.

Ils détermineront également la composition du capital social, la proportion dans laquelle chaque sociétaire pourra contribuer à sa constitution, ainsi que les conditions de retrait, s'il y a lieu, l'indication des ressources avec les garanties dont leur perception est entourée. C'est ainsi que les deux tiers, au moins, des parts, devront être réservés aux sociétés locales, et, de plus, que l'intérêt à allouer ne pourra dépasser 5 0/0 du capital versé. De même le maximum des dépôts en comptes courants et le maximum des bons à émettre réunis, ne pourront être supérieurs aux trois quarts du montant des effets en portefeuille. Ces renseignements exigés par l'article 5 sont, on le voit, plus nombreux et plus circonstanciés que pour les simples sociétés locales de crédit. La raison d'être de cette précision c'est, comme nous venons de l'expliquer, la nécessité de permettre aux pouvoirs publics de suivre sans difficul-

tés les caisses régionales dans les différentes phases de leur existence, afin d'avoir la certitude que les capitaux qu'ils leur confient ne seront pas détournés de leur véritable destination, pour être affectés à l'entretien d'établissements de spéculation.

La gratuité des avances qui leur sont faites rend cette surveillance encore plus impérieuse, car elle diminue aux yeux des prêteurs, comme des emprunteurs, la notion de la responsabilité; aussi a-t-elle provoqué des dissidences lors de la dernière discussion au Sénat; mais on a jugé, avec raison, que le fonctionnement des caisses régionales était entouré de garanties suffisantes pour exclure toute idée de dissipation ou de détournement.

Pour ajouter encore à la publicité des opérations des sociétés régionales « le ministre doit, suivant l'article 6 de la pré-sente loi, en adresser chaque année au Président de la République, un compte rendu qui sera inséré au *Journal officiel* ».

120. Cette loi paraît devoir donner de bons résultats. On lui reprochera peut être d'exiger le concours d'intermédiaires entre les banques régionales et les producteurs ruraux et de priver ainsi toute une catégorie de non affiliés des bienfaits du crédit. Ce reproche, fondé en théorie, perd beaucoup de sa portée en pratique.

D'abord, ce serait méconnaître l'objet de cette loi comme de celle de 1894, que d'oublier qu'elle est surtout destinée à développer, dans le monde agricole, l'esprit d'association.

Il est donc bien naturel, pour atteindre le but poursuivi, de mettre certaines conditions à la distribution des capitaux prêtés par l'Etat. La facilité de faire partie d'un syndicat est telle, d'ailleurs, qu'à peu près tous les agriculteurs peuvent en devenir membres. Ceux qui réservent leur adhésion se privent bénévolement de sérieux avantages, dont ils peuvent peut-

être se passer ; à ce titre, ils sont déjà moins dignes d'intérêt.

Et, d'autre part, la loi ne crée pas un monopole en faveur des caisses régionales. A côté d'elles, d'autres établissements de crédit agricole peuvent se fonder, vivre et prospérer.

De même qu'après 1894, des banques locales se sont établies sur le type des banques allemandes Raffeisen, c'est-à-dire sans capital avec la seule responsabilité des participants, on peut bien concevoir qu'il en sera de même pour les organismes supérieurs.

Mais dans l'incertitude de l'avenir, il y a lieu d'approuver les dispositions établies, et d'apprécier le concours financier de l'Etat dans le développement du mouvement coopératif appelé un jour à révolutionner le monde agricole, comme l'association des capitaux a révolutionné naguère le monde industriel et commercial.

121. Et plus particulièrement dans le sujet qui nous occupe, on peut espérer de la loi nouvelle une heureuse répercussion sur le fermage : car les fermiers, limités encore et malgré tout dans leur crédit, sont tenus, en outre, d'acquitter le montant de leur loyer agricole à époques fixes et déterminées d'avance.

Ils pourront, désormais, attendre plus aisément le moment favorable pour vendre leurs produits, puisqu'il leur sera possible, à l'avenir, sans avoir à payer comptant leurs achats, de se libérer avec leurs fournisseurs par la remise de billets endossables et payables à vue par les banques agricoles.

Les propriétaires seront les premiers à ressentir les effets de ces mesures libérales, soit parce qu'ils endosseront eux-mêmes les effets souscrits par leurs fermiers, et se procureront des fonds en les négociant, soit parce qu'ils profiteront des disponibilités de capitaux laissés aux tenanciers par des opérations faites à terme et payables par périodes échelon-

nées. Il est à peu près certain, quand ces banques locales et régionales auront atteint un certain développement, que le montant des loyers agricoles sera acquitté avec plus d'exactitude et de régularité, au grand avantage des bailleurs.

TROISIÈME PARTIE

DU DROIT DU FERMIER SORTANT A LA PLUS-VALUE PROCURÉE PAR LUI AU FONDS LOUÉ

Notions préliminaires

122. « Le fermage, a dit M. Aulnis de Bourrouill (1), est une association entre le propriétaire et l'exploitant du sol, une combinaison heureuse des capitaux et du travail des deux parties intéressées dont la terre devrait apparemment retirer le plus grand profit.

» Cependant ce contrat paraît avoir un côté fâcheux : la
» terre est, en effet, un agent de production d'une nature très
» compliquée. Le sol peut être détérioré, épuisé, les construc-
» tions peuvent être négligées, les mauvaises herbes peuvent
» prendre le dessus. Vers la fin de son bail, le fermier n'a
» aucun intérêt à l'amélioration de l'héritage, mais plutôt à une
» grande production momentanée, fût-ce aux dépens de la
» force productive. Il n'est pas certain que son bail sera pro-
» longé ; pourquoi dépenserait-il son capital et son travail au
» profit de son successeur ? »

(1) Aulnis de Bourrouill. *Rapports entre propriétaire et exploitant du sol* (*Revue d'Economie politique*, 1891, p. 715).

Voudra-t-il, en effet, employer ses avances à une culture de transformation, dont les résultats sont reportés à une époque éloignée? Ne doit-on pas, dans ces conditions, lui assurer une indemnité pour la plus-value apportée au domaine par ses soins, son travail et ses capitaux? Telle est la question qui, depuis longtemps, agite le monde agricole et qui reste avec persistance à l'ordre du jour des débats parlementaires.

Elle révèle le vice économique du contrat de fermage, et dénonce l'inévitable opposition d'intérêts qu'il crée entre bailleur et preneur, et dont M. Leroy-Beaulieu a traduit très exactement l'expression en disant que « le propriétaire repré- » sente les intérêts futurs et perpétuels du domaine, tandis que » le fermier n'en représente que les intérêts actuels et passa- » gers » (1).

Il importe donc de rechercher les moyens de faciliter les améliorations au fermier, en l'intéressant à la culture.

123. Les améliorations dont nous voulons parler s'entendent de toutes les dépenses utiles et voluptuaires faites sur le domaine loué par le fermier, l'article 1719 du Code civil laissant à la charge exclusive du propriétaire les réparations nécessaires.

Rien ne s'oppose, en effet, à ce que le preneur modifie la chose louée en vue d'accroître les bénéfices de l'exploitation : c'est d'ailleurs le but très légitime de la convention et son droit ne s'arrête qu'au moment où le fonds pourrait, par l'effet des travaux, éprouver une détérioration dans sa valeur intrinsèque et sa puissance productive (2).

Il peut, en effet, aménager ses terres de manière à leur

(1) Leroy-Beaulieu. *Essai sur la répartition des richesses*, chap. I.

(2) Duvergier. *Louage*, n° 405.

faire donner leur maximum de rendement, tout en les cultivant en bon père de famille et pourvu qu'à la fin du bail il les rende dans l'état où il les a reçues. Il est autorisé pour cela à exécuter sur les lieux loués, les travaux et ouvrages propres à en accroître l'utilité et l'agrément (1).

124. On s'est demandé précisément s'il ne serait pas équitable de faire indemniser le fermier d'une partie de ses dépenses par le propriétaire et de modifier, en ce sens, la législation relative aux locations agricoles. Tout le monde serait à peu près d'accord sur l'utilité d'une réforme; mais il y a divergences d'idées sur les moyens à employer: les uns préconisent avec ardeur l'intervention du législateur, les autres, plus respectueux de la liberté des conventions, laissent à l'initiative individuelle le soin de la réaliser. Avant de nous prononcer pour l'une ou l'autre de ces opinions, il est nécessaire de connaître exactement la situation juridique actuelle du fermier sortant; nous étudierons ensuite l'état des législations étrangères, nous suivrons l'évolution de la question en France, au Parlement et devant les Sociétés d'agriculture, et nous essaierons enfin d'apprécier l'opportunité de la réforme proposée.

(1) Aubry et Rau, t. IV, § 365. — 2^e p. 470.

CHAPITRE PREMIER

SITUATION JURIDIQUE DU FERMIER SORTANT

125. A s'en tenir aux termes généraux du Code civil, aucune disposition précise ne s'occupe spécialement de liquider les intérêts engagés par le fermier sortant.

La question des améliorations n'y a même pas été posée ; elle ne pourrait donc être tranchée que par voie d'analogie et conformément aux principes du contrat de louage : le fermier sortant doit rendre le fonds loué en bon état de réparations et susceptible de servir à sa destination première. Le législateur ne s'explique pas autrement sur les droits éventuels des fermiers aux améliorations, ni sur les obligations correspondantes des propriétaires : il ne limite pas plus les uns qu'il n'élargit les autres, et laisse le champ libre à toutes les interprétations.

C'est pourquoi la doctrine se divise : une partie trouve dans le silence de la loi une lacune réelle ; beaucoup y voient, au contraire une omission volontaire. Pour mieux juger les diverses opinions, il ne serait pas inutile, tout au moins dans un intérêt historique, de faire un retour en arrière, et d'en rechercher les origines.

126. La question est en effet de tous les temps : aussi ancienne que le contrat de bail lui-même, elle s'est déjà présentée à Rome, où elle n'avait certainement pas l'envergure économique d'aujourd'hui.

Les commentateurs passionnés du Digeste prétendent y

trouver un précédent favorable au fermier, dans trois textes dont la portée est cependant très discutée.

Le plus important de ces textes (celui qui a le plus souvent servi de formule aux partisans du principe de l'indemnité) est la loi 55 au Digeste, Livre XIX, titre II, du jurisconsulte Paul (1). Cette loi, dont on se plaît à invoquer l'autorité, semble accorder au preneur une action en recouvrement de ses impenses ; mais il est à remarquer qu'il s'agit ici de travaux que la convention imposait au bailleur et que le preneur a faits à sa décharge.

Quoi de plus naturel que ce dernier en réclame le prix.

Pothier, d'ailleurs, n'y voyait qu'une action donnée au preneur pour reprendre en nature les objets ajoutés au fonds.

Nous citerons aussi la loi 19 (§ 4, D. XIX. 2), texte dans lequel Ulpien se borne simplement à autoriser le fermier à emporter les améliorations qui peuvent être enlevées, mais sans proclamer aucunement le droit de ce dernier à une indemnité.

Enfin, un troisième texte du jurisconsulte Scaevola (L. 61, D. XIX, 2), prévoit le cas particulier où un fermier ayant acquis au fonds une plus-value considérable par des plantations de vignes, se verrait de ce chef en cours de bail imposer une augmentation de prix ; l'indemnité exigée en l'espèce du propriétaire n'est due qu'en raison de cette injuste augmentation que le bailleur voudrait obtenir de son fermier ; elle est plutôt la sanction pénale de la mauvaise foi de ce dernier.

On ne saurait évidemment tirer argument de ces fragments que nous avons seulement voulu citer pour mémoire ; ils

(1) Paul. L. 55, § 1, Dig. XIX, 2 (*Locati-conducti*). *In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit vel ædificaverit vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea quae impendit ex conducto cum domino fundi experiri potest.*

témoignent au contraire d'une législation assez vague et dont on exagère à dessein l'importance ; ils ne sont aussi que le reflet du principe d'équité qui domine la matière du droit romain : que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

Leur caractère spécial est de marquer le point de départ de la controverse qui nous occupe.

127. Ainsi posé, le problème de la plus-value ne pouvait manquer de séduire le moyen âge et les romanistes ; il fut, en effet, longuement discuté et diversement résolu.

On remarque bien une tendance générale à permettre au fermier d'enlever les choses susceptibles d'être emportées sans détérioration (1).

Quant au point de savoir si le propriétaire devait rembourser à son fermier les dépenses utiles on faisait prévaloir la théorie romaine de l'enrichissement sans cause : presque toutes les opinions sont basées sur ce fait que le propriétaire profite plus longtemps que le fermier des dépenses faites pour l'utilité perpétuelle du fonds (2).

En ce sens, Charondas n'accorde d'indemnité que pour les dépenses dont l'utilité persiste en fin de bail, et cette indemnité se réduit des bénéfices du fermier.

Au point de vue de la qualité des améliorations, il existe quelques divergences de détail : les uns (3) admettent le remboursement des dépenses nécessaires et limitent à la plus-value réalisée celles des dépenses simplement utiles ; d'autres comme

(1) Choppin autorise l'enlèvement des récoltes qui ont un caractère mobilier, telles que les arbres, sauf le droit de préférence pour le propriétaire d'en payer la valeur. Arrêt du parlement de Bretagne, 17 octobre 1575.

(2) Fachineus. Liv. I, chap. 85, p. 122. — Charoudas. Liv. III, chap. 32, p. 318.

(3) Bruneman, p. 570, sur la loi 55, § 1, de Paul.

le président Favre, dont le nom est, en la matière, cité avec une certaine autorité, ne font aucune distinction, arguant qu'on tient compte même des dépenses utiles au possesseur de mauvaise foi et qu'il n'y a pas lieu ici de déroger au droit commun.

Cependant, une clause légalement admise peut interdire toute amélioration sans le consentement du propriétaire : nul, en effet, ne peut être contraint d'acheter malgré lui. Pour la même raison, le bailleur peut exiger l'enlèvement des objets transportables s'il ne préfère acquitter l'indemnité.

128. La question resta indécise jusqu'au XVIII^e siècle ; Domat et Pothier, quel'on aime à représenter comme les guides et les inspireurs du Code civil, eurent les premiers le mérite de la poser avec une certaine netteté. Leurs opinions ont fait école.

Domat accorde au fermier, sans restriction, le droit au remboursement intégral de ses dépenses, déduction faite cependant de la valeur des fruits perçus à leur occasion. « Si un » fermier a fait des améliorations dont il ne fût pas tenu, » comme s'il a planté une vigne ou un verger ou qu'il en fait » d'autres semblables qui aient augmenté le revenu ; il les » recouvrera suivant la règle expliquée en l'article 17 de la » section X du contrat de vente. » (1)

Pothier, de son côté, reconnaît au fermier le droit à une

(1) Domat. — *Lois civiles*. L. I, t. IV, Son VI, Art. V.

Domat assimile ici le preneur à l'acheteur à reméré évincé. Or, ce dernier, est-il dit dans l'article 17 précité, n'aura droit au remboursement de ses dépenses que lorsqu'elles n'auront pas été compensées par les fruits et les revenus résultant des améliorations faites, car « il suffit que l'acheteur ne perde rien ; mais si les jouis- » sances de ces fruits excèdent ce qui pourra lui être dû de rem- » boursement, il en profitera ».

L. I, Titre II, section X. Art. 17. — Du contrat de vente.

indemnité complète pour les dépenses nécessaires ; car personne, dit-il, ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. »

Quant aux dépenses utiles, on ne saurait, d'après lui, en imposer la charge au propriétaire qui ne les a pas demandées, et il doit lui être permis de les enlever dans la mesure du possible, pourvu que l'immeuble n'en éprouve aucun dommage ; on retrouve là une des dispositions admises par le droit romain et auxquelles il est fait allusion plus haut (1).

Dans le sens d'une interprétation plus large, Bourjon et Lepage reconnaissent que le propriétaire peut garder sans indemnité les améliorations qui ne sont pas susceptibles d'un enlèvement facile (2).

129. En ce qui concerne plus particulièrement les arbres, ils peuvent être utilisés par le locataire qui les a plantés ; le bailleur qui veut les retenir est obligé d'en payer la valeur (3).

Pour les pépinières, on trouve une réglementation dans l'article 17 de la coutume de Normandie, qui en accorde la moitié au fermier, pourvu qu'elles aient été faites du consentement du propriétaire, ou 6 ans au moins avant la fin du bail ».

On pourrait donc induire, qu'en dehors de ces conditions, le

(1) Il s'agit du texte d'Ulpien, l. 19, § 4. D. XIX, 2. Domat, au contraire, suit la loi 55. On voit donc déjà un désaccord se produire entre les deux grands jurisconsultes de l'époque.

(2) Bourjon, t. IV, ch. IV, S^{en} 3. — Lepage 2^e partie, ch. 3, art. I, § 8, p. 568. Ce fut la solution admise par la jurisprudence du Châtelet : « Un locataire ayant pris une maison à Paris sans plafonds, papier, ni peintures, les fit faire à ses frais ; en fin de bail, sur le refus du propriétaire de lui en rembourser le prix, il les détruisit : d'où action du propriétaire en dommages-intérêts, qui lui furent accordés. Cette sentence fut confirmée en appel par la Grande Chambre, sur les conclusions de l'avocat général, Pierre Seguier.

(3) Arrêt du Parlement de Bretagne du 17 octobre 1575.

fermier ne peut rien enlever ; on trouve même un arrêt du 17 mai 1613 du Parlement de Normandie, qui lui accorde alors le remboursement de ses « labours et pépins » (1).

Basnage adopte une interprétation différente et admet, au contraire, qu'en dehors des conditions de l'article 517 de la coutume, la pépinière appartiendrait non plus au propriétaire mais intégralement au fermier (2).

130. Nous avons tracé le rapide exposé des diverses opinions émises sur le principe de l'indemnité par les précurseurs du Code civil; il semblait difficile qu'en présence des nombreuses controverses auxquelles la discussion avait donné lieu, le législateur de 1804 s'abstînt de trancher le débat. Aussi le silence de la loi que nous avons déjà constaté s'explique-t-il par l'intention présumée de ne point prendre parti. La question est de celles que la libre convention suffit à résoudre sans qu'il soit nécessaire que le législateur intervienne.

Des cas analogues ont été cependant réglés par plusieurs textes. C'est ainsi que l'article 555 accorde une indemnité pour les constructions et autres ouvrages faits sur le terrain d'autrui ; que l'article 861 exige le remboursement des réparations faites à un immeuble sujet à rapport, que les articles 1375, 1381 et 1673 édictent de semblables solutions en faveur du gérant d'affaires, de l'acquéreur de bonne foi de la chose d'autrui et de l'acheteur à réméré qui voit résoudre sa vente.

Mais dans ces situations diverses, la liberté des conventions ne pouvait suffire à sauvegarder l'intérêt des parties. On admettra difficilement que le propriétaire puisse s'entendre avec le possesseur de bonne foi, moins encore avec le possesseur de mauvaise foi. De même, le gérant d'affaires ne peut

(1) Flaust, t. XIV, ch. 2, sur les art. 516 et 517. Pages 801 et 802.

(2) Basnage. Art. 517, p. 412.

toujours aisément consulter le géré. Il a donc fallu un texte formel pour régler les rapports éventuels des parties. La situation du fermier, au contraire, vis-à-vis du propriétaire ne se présente pas de la même manière : ils peuvent se voir et discuter en toute liberté ; le devoir du législateur est alors de s'effacer devant l'initiative individuelle ; une réglementation minutieuse paraît inutile.

Cette interprétation n'est pas admise par tout le monde ; la question, à cause de son grand intérêt pratique, est entrée dans le domaine des commentateurs, et c'est en étudiant les diverses théories de la doctrine, complétées par la jurisprudence, que nous pourrons dégager son aspect juridique. D'une manière générale, la plupart des auteurs mettent à la charge du propriétaire les réparations nécessaires ; c'est une conséquence directe de l'obligation imposée au bailleur par l'article 1719 d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. La question des dépenses simplement utiles, celles que l'on peut plus particulièrement appeler des améliorations, se présente avec un caractère plus complexe et l'absence de textes a ouvert le champ à toutes les hypothèses.

131. Il y a lieu de distinguer d'abord les améliorations susceptibles d'un enlèvement plus ou moins facile, de celles qui sont incorporées au sol et qui sont presque identifiées avec lui.

Il s'agit plus spécialement dans la première catégorie des constructions et plantations faites par le fermier ; la seconde se rapporte surtout aux modifications culturales. On ne saurait, en principe, forcer le propriétaire à racheter les unes et les autres, mais à la fin du bail il enlèvera celles qui pourront l'être sans nuire à l'héritage, en rétablissant les choses dans l'état où elles étaient (1).

(1) Toullier. Droit civil, t. III, N° 130.

Si le preneur ne peut ou ne veut opérer cet enlèvement, le bailleur n'est tenu d'aucune indemnité. « Lui imposer une pareille obligation, serait, dit M. Duvergier, le mettre souvent dans l'impossibilité de reprendre sa propriété à la fin du bail ou du moins le contraindre à des déboursés gênants (1) ».

M. Troplong, adoptant la même thèse, fonde le refus de cette indemnité sur cette présomption que le fermier, en faisant des améliorations qu'il savait fort bien ne pouvoir être postérieurement détachées du sol, a prétendu en faire don au propriétaire : *Donasse censetur*.

Quoi qu'il en soit, la majorité des auteurs paraît s'écarter de la doctrine de Domat, en refusant d'admettre le droit absolu du fermier à une indemnité.

Partant de points de vue sensiblement différents, ils s'attachent à concilier deux principes, également respectables : celui, d'une part, que le propriétaire ne saurait s'enrichir aux dépens de son fermier, d'autre part, que ce dernier ne saurait en droit strict imposer au propriétaire la charge de dépenses qu'il n'a pas voulu faire.

C'est l'opinion de Dalloz, qui laisse au bailleur le soin de juger en équité s'il doit une indemnité à son fermier pour les améliorations qui ne peuvent être enlevées (2).

§ I. — CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

132. D'une manière assez générale, la doctrine et la jurisprudence tranchent la question en appliquant par analogie l'art. 555, qui règle le cas des constructions et plantations faites par un tiers sur le terrain d'autrui. En ce sens, on s'accorde aisément à assimiler le preneur à un possesseur de

(1) Duvergier, t. III, N° 458.

(2) Dalloz. *Jurisprudence générale*. V. Louage, nos 561 et 562.

mauvaise foi ; cela paraît peut-être excessif, mais il ne serait pas plus logique d'en faire un possesseur de bonne foi.

Cette théorie est soutenue par M. Demolombe (1) ; à son avis, le fermier est un détenteur précaire comme le possesseur de mauvaise foi. Comme ce dernier, en effet, il a complètement conscience de la précarité de sa possession. Mais peut-on raisonnablement assimiler le fermier à un tiers et lui prêter ainsi une qualité contredite par les termes mêmes du contrat de louage, qui établit entre le propriétaire et le preneur des rapports fondés sur une libre convention ?

Quoi qu'il en soit, en maintenant ce rapprochement très contestable, et si l'on adopte, dans leur ensemble, les solutions de l'art. 555 pour le possesseur de mauvaise foi, on reconnaîtra naturellement au bailleur un droit d'option (2), soit pour imposer à son fermier la destruction des travaux ; soit pour les retenir à son profit en remboursant « la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir (3). »

133. D'autres auteurs, laissant de côté l'art. 555, prétendent appliquer le droit commun en faisant relever le cas de l'art. 1730, qui exige simplement, en fin de bail, la restitution du fonds dans l'état où le preneur l'a reçu (4).

La conséquence sera que le propriétaire perdra naturellement le droit d'option accordé par l'art. 555 ; au contraire, nous arrivons à une solution qui consacre la pleine liberté

(1) Demolombe, t. XIX, n° 689.

(2) Duranton, t. XVII, n° 219.

(3) Cassation, 15 juillet 1851. S. 1851, 1-481, D. 51-1-249. — Cassation, 8 mai 1877 : « Le fermier peut arracher ses plantations faute par le propriétaire de lui avoir signifié son droit d'option.

(4) Article 1730.

du bailleur de faire détruire les ouvrages, mais aussi celle du preneur de les enlever, malgré le propriétaire, ou d'en faire l'abandon avec ou sans indemnité.

Ni dégradation, ni amélioration, telle est la formule du système qui tendrait à prévaloir et qui a été brillamment soutenu par M. Laurent (1).

D'après l'éminent jurisconsulte, l'art. 555 est inapplicable, car on ne peut dire que le fermier soit un tiers (2) ; il ne possède pas, en effet, à titre de propriétaire ; il est, au contraire, lié avec le bailleur par un contrat qui ne l'oblige qu'à rendre la chose telle qu'il l'a reçue et après en avoir joui sans la détériorer. Le seul droit du bailleur est d'exiger l'enlèvement des travaux, enlèvement dont le preneur peut, à son tour, prendre l'initiative.

134. Le système de M. Laurent a le défaut de méconnaître le droit d'accession fondé sur l'art. 551, lequel déclare formellement que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose doit appartenir au propriétaire. »

Aussi est-il vivement combattu par M. Guillouard, qui se rallie à la doctrine de Demolombe et applique rigoureusement le principe *superficies solo cedit*, en vertu duquel le preneur perd tout droit de disposition sur les améliorations qu'il a créées et ne garde qu'un droit de jouissance.

Mais ne faut-il pas admettre plutôt, avec M. Laurent, que l'accession paralysera l'initiative du preneur et décider que la liberté des conventions et les clauses du contrat de louage feront échec au principe *superficies solo cedit*, et qu'il sera, en somme, plus logique de présumer la renonciation tacite du bailleur au droit d'accession ? L'avantage de cette conception,

(1) Laurent, t. XXV, n° 178, p. 200.

(2) Voir aussi Aubry et Rau, tome 2, § 204, note 2 *in fine*.

est de conserver au fermier la propriété de ses ouvrages (1) ; il restera libre d'en jouir à sa convenance, de les transformer, de les modifier à son gré et de les remplacer par d'autres plus opportuns suivant ses goûts et ses idées ; le preneur reste maître absolu de ses œuvres jusqu'à la fin du bail. A ce moment-là seulement, l'accession reprend ses droits.

Cette opinion est appuyée sur l'autorité d'un arrêt de la Cour de cassation du 22 novembre 1864, qui affirme que le droit du bailleur ne s'ouvre pour lui qu'au jour où cesse le bail et sur l'état de choses existant à cette époque ; cela, en vertu de l'entière et libre jouissance, qui est de l'essence de tout contrat de louage.

Il résulte donc de l'article 1730 (et quelque choquant que cela puisse paraître) que le propriétaire n'est nullement tenu d'accepter ou de conserver avec ou sans indemnité les constructions élevées par le preneur, si elles ne lui conviennent pas et alors même qu'elles seraient intrinsèquement avantageuses,

(1) D'après cette théorie, le preneur étant propriétaire sous condition résolutoire devrait payer les impôts, et ses créanciers devraient pouvoir faire saisir les ouvrages constituant les améliorations. Ainsi l'a admis, dans plusieurs arrêts, la jurisprudence, qui a toutefois interdit au fermier d'hypothéquer ces ouvrages. — Rouen, 28 août 1859. S., 59, II, 647. — Paris, 4 novembre 1886. D., 88, II, 4.

— Une loi récente sur le bail emphytéotique attribue à l'emphytéote le droit d'accession pendant toute la durée du bail ; en outre, le bail emphytéotique (c'est-à-dire consenti pour plus de 18 ans) confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. L'emphytéote peut enfin pendant la durée de son bail et à charge d'avertir le propriétaire grever le fonds de servitudes. (Loi sur le bail emphytéotique.)

J. off. Déb. parlam. Ch. des Dép. 18 Mars 1899.

attendu qu'elles pourraient être au-dessus de ses ressources et risqueraient de consommer sa ruine (1).

Il faudrait aussi se garder d'induire, du silence du bailleur, son consentement tacite ; le fait que les travaux ont été exécutés au su et vu des propriétaires « ne pouvant constituer à la charge du demandeur une obligation qui ne résulte pas de la loi, et qui, si on la fondait sur des conventions, devrait légalement être prouvée » (2).

135. Supposons que, par ignorance ou pour toute autre cause, le preneur, qui n'a rien à gagner à la destruction des ouvrages faits, les laisse subsister. Faudra-t-il, en ce cas, tolérer l'enrichissement du bailleur, et accepter cette vieille maxime énoncée plus haut, qui consiste à justifier cet enrichissement par une présomption de libéralité de la part du preneur ? Une telle intention ne doit pas être présumée, c'est une fausse fiction qui n'a aucune valeur juridique (3).

On a bien essayé d'insinuer que, puisque le propriétaire avait négligé d'user du droit absolu que lui confère l'art. 1730, d'imposer au fermier la démolition des ouvrages faits ; il serait, dès lors, tenu de les accepter et d'indemniser ce dernier dans les limites du profit qu'il en retire. La qualité de preneur, dira-t-on, ne semble-t-elle pas disparaître avec le bail ? Pour-

(1) Voir, en ce sens, un arrêt de la Cour d'Orléans, du 20 avril 1849. S. 49, II, 97. Il s'agit de perfectionnements apportés par le preneur à un moulin pour l'installation d'un outillage nouveau que le propriétaire ne veut pas prendre à sa charge. « Attendu que le besoin de soutenir la concurrence qui avait déterminé ces perfectionnements n'était pas un motif suffisant pour faire considérer ce changement comme nécessaire à l'usage de la chose, et qu'il serait exorbitant de faire prévaloir l'intérêt du preneur sur le droit de propriété du bailleur ».

(2) Cassation, 3 janvier 1849. — S. 49-1-95. — D. 49-1-27.

(3) Demolombe, t. IX, n° 693. — Duranton, t. II, n°s 693 et 696.

quoi, dès lors, ne pas le faire bénéficier des faveurs faites aux tiers possesseurs de bonne foi par l'article 555 ?

Mais on est obligé de convenir qu'aucun texte n'autorise cette solution, et que c'est au propriétaire seul de juger en équité dans quelle mesure il doit rembourser la valeur des améliorations.

La démolition pourra procurer au preneur un préjudice considérable ; mais pourquoi ce dernier a-t-il construit sur un sol qu'il savait ne pas lui appartenir ?

En réalité, ce prétendu vandalisme de nos conclusions n'est qu'une mesure de précaution, car il mettra en garde les entrepreneurs imprudents et pourra décourager les spéculateurs de mauvaise foi.

D'ailleurs, pratiquement, il faut le reconnaître, aucune amélioration de ce genre ne sera entreprise sans convention préalable ; de même, le fermier ayant le droit d'enlever ses améliorations, et le propriétaire celui de les faire détruire, ce dernier, le plus souvent, en obtiendra le maintien par une indemnité amiablement fixée.

§. 2. — AMÉLIORATIONS INCORPORÉES AU SOL

136. On le voit, quelque système que l'on adopte, le principe qui domine la matière, c'est que le bailleur ne peut être contraint de racheter, malgré lui, des perfectionnements qu'il n'a pas consentis et qui ne sont pas prévus par le bail.

Le fermier qui est autorisé à emporter les améliorations susceptibles d'enlèvement, ne peut donc détruire celles qui sont incorporées au sol, lesquelles doivent profiter gratuitement au propriétaire (1).

Il est certain que les articles 555 et 1730, auxquels on a

(1) Lyon, 13 janvier 1875. S. 75-2-265. D. 77, 2, 64.

diversement emprunté leurs solutions, restent inapplicables, car ils établissent une alternative qui n'existe plus quand les ouvrages ne peuvent pas être l'objet d'une séparation ; comme serait une fumure abondante ou un labour profond.

137. En l'absence complète de textes pouvant appuyer même seulement par analogie une interprétation quelconque, M. Demolombe (1) propose de recourir aux règles du quasi-contrat de gestions d'affaires, lesquelles veulent qu'il soit tenu compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles faites à un fonds étranger pour sa conservation, *a fortiori*, à un véritable gérant d'affaires (2).

Mais, si l'on a cru bon, pour mieux liquider les rapports du possesseur de mauvaise foi et du véritable propriétaire, de supposer un quasi-contrat de gestion d'affaires, il est plus difficile d'admettre, pour le fermier, la même assimilation.

D'abord, le possesseur de mauvaise foi ne peut toujours s'entendre avec le véritable propriétaire, qu'il ignore le plus souvent ; de plus, le bail à ferme procède d'un véritable contrat synallagmatique dont le fermier doit apprécier toute l'étendue et la portée.

S'il a fait des améliorations, il n'a nullement l'intention de les faire pour le compte du propriétaire et il a voulu plutôt soigner ses propres intérêts que gérer ceux d'autrui : l'enrichissement du bailleur n'est que le corollaire du sien, ce n'est donc pas à ses dépens qu'il s'est produit.

S'il a fait une mauvaise spéculation ou qu'il n'ait pas le temps de profiter de ses travaux, il s'est trompé, seul il en subira les conséquences.

138. Tel est, d'ailleurs, l'avis de la jurisprudence, qui opte généralement pour le refus de l'indemnité.

(1) Demolombe, t. IX, n° 689.

(2) Articles 1375 et 1381.

C'est en ce sens que se prononcè un arrêt de la Cour de Douai du 8 juillet 1891, au sujet d'une indemnité pour dernières fumures : « Attendu que si des travaux préparatoires » de culture ont été exécutés sur la terre par le preneur, celui-ci » n'a fait, en les exécutant, que remplir l'obligation où il se » trouve de par la loi, de jouir en bon père de famille, que cette » obligation est successive, et que si F... l'avait violée en s'abs- » tenant desdits travaux, il serait plutôt passible de dommages- » intérêts qu'aujourd'hui d'en demander lui-même, attendu que » l'obligation de fumure se trouve inscrite au bail de F... et qu'il » n'a point à formuler grief de l'exécution de ses propres devoirs » de locataire. Attendu, qu'en admettant que F... soit arrivé à » fin de bail, il eût été mal fondé à demander au propriétaire » des dommages-intérêts, à raison de la plus-value donnée à la » propriété : qu'aucun texte ne lui en donne le droit... etc. (1) ».

Ces considérants dégagent suffisamment le fond de la jurisprudence, contre lequel ont essayé vainement de réagir les partisans de l'indemnité. Nous allons tout de suite étudier les solutions diverses qu'ont données à la question, les législations étrangères : et nous verrons jusqu'à quel point elles peuvent nous éclairer ou inspirer notre esprit d'imitation.

(1) On trouve des conclusions analogues dans un arrêt de la Cour d'appel de Douai du 31 août 1877, refusant l'indemnité pour marnage.— Un autre arrêt de la Cour de Lyon du 13 janvier 1875 (Dal-loz, 77, II, 64), refuse aussi cette indemnité pour embellissement en général.

CHAPITRE II

LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES

139. GRANDE-BRETAGNE : *Angleterre*. — De toutes les nations qui ont discuté la question des droits du fermier sortant, l'Angleterre est celle qui l'a accueillie et résolue avec le plus de faveur. Le principe de l'indemnité domine aujourd'hui la législation anglaise qui, la première, a marqué le pas dans cette voie. Son exemple n'a cependant généralement pas été suivi, bien qu'il serve de programme à tous les partisans obstinés de la réforme.

Une innovation aussi hardie ne pouvait s'accorder qu'avec un milieu spécial et une notion du droit de propriété toute différente de la nôtre.

Le régime foncier, en Angleterre, a conservé, en effet, un caractère essentiellement féodal : la propriété absolue y est inconnue, toutes les terres relèvent de la couronne, qui conserve le domaine éminent avec tous les droits de suzeraineté qu'il confère (1).

A côté de cela, les droits d'aînesse et le régime de substitutions encore en pleine vigueur, les maintiennent dans leur intégrité première et en assurent la transmission forcée, suivant les usages établis.

(1) Georges Lebret. Propriété foncière en Angleterre, p. 86 et suivantes.

Le propriétaire anglais n'ayant donc, le plus souvent, qu'une jouissance à vie et un crédit essentiellement limité à cause de l'imperfection de l'hypothèque, ne pouvait être porté à entreprendre de sérieuses améliorations. Chez le fermier, on remarque la même tendance, par suite de la fragilité capricieuse des baux usités.

140. Le bail le plus communément adopté en Angleterre a été, de tout temps, le bail *at will* (1), résiliable à la volonté des deux parties. Un contrat de cette nature ne semblait pas devoir se concilier avec une bien grande sécurité pour les fermiers, à l'égard desquels il restait incertain et aléatoire. Par contre, il était très avantageux aux propriétaires, qui pouvaient ainsi profiter de toutes les hausses ; c'est ce qu'ils firent chaque fois que le commerce ou l'industrie purent leur assurer l'exploitation lucrative de certains produits, plus spécialement attirés sur les marchés étrangers (2). Il fut cependant adouci par certains usages qui devinrent de droit commun. On admit d'abord que le fermier pourrait attendre les récoltes pendantes, que le congé ne devrait plus se donner qu'aux échéances de termes, encore après un avertissement du bailleur, six mois à l'avance ; en sorte que ce bail ne conserva que son nom pour devenir un bail de six mois ou un an.

Diverses clauses, émanées de l'initiative privée, vinrent

(1) A côté du bail *at will* il y avait aussi le bail à terme, ou bail *for years*, régi par le principe général des conventions et assez peu en usage et le bail par *sufferance*, ou à tacite reconduction. En cas de tacite reconduction, le bail était réputé prolongé d'un an aux anciennes conditions. (Lebret, p. 91 et suivantes).

(2) Voir Garsonnet. *Locataires perpétuelles*, p. 462 et suiv. : Au XVI^e siècle, les fabriques de draps de Flandre prirent une telle extension et donnèrent à la laine une plus-value si considérable, que les grands propriétaires anglais expulsèrent leurs fermiers pour prendre l'élevage à leur compte.

encore en améliorer l'application, telles les clauses de renouvellement ou de prorogation, introduites par lord North et lord Kames dans leurs domaines et passées ensuite dans la pratique.

Cet usage, si apparemment contraire aux intérêts des fermiers, n'entrava pas, cependant, comme on l'aurait cru, le développement de l'agriculture.

En réalité, les grands propriétaires enrichis par une très longue période de prospérité, se firent bienveillants à l'égard de leurs tenanciers, envers qui ils n'usèrent pas de toute la rigueur de leurs droits (1). Ces derniers en arrivèrent donc à se maintenir indéfiniment sur les mêmes terres, et il s'établit entre bailleurs et preneurs des traditions de confiance réciproque qui eurent pour eux la valeur de véritables garanties.

141. Peu à peu, sur l'initiative de quelques grands propriétaires, il s'introduisit, dans certaines parties de l'Angleterre, l'usage d'accorder au fermier, pour les dépenses faites sur le fonds pendant les dernières années, des dommages-intérêts à titre de compensation. Cette compensation était dérivée d'une vieille coutume de la province de l'Ulster, en Irlande, le *Tenant-Right*, ou droit du fermier.

Le fermier était considéré comme ayant acquis fictivement une sorte de droit de copropriété sur la terre, un droit d'occupation qu'il pouvait vendre et céder à son gré et dont le bailleur ne pouvait le déposséder que moyennant une indemnité (2).

(1) Cela se comprend assez de la part des landlords, qui étaient de véritables seigneurs, dont la fortune, déjà considérable, était encore alimentée par de multiples sources.

Rapport de M. Mérice, p. 64 et suivantes.

Garsonnet. *Locations perpétuelles*, p. 564.

(2) Lacomme. *Economie sociale*, p. 200.

On a voulu rapprocher du *Tenant-Right* le droit de *marché*, appelé aussi droit de *mauvais gré*, usité dans les départements de

Ces mesures restèrent cependant localisées à certaines régions ; mais elles donnèrent l'idée d'en obtenir la généralisation en appelant l'intervention de l'Etat. Cette idée fut poursuivie par un certain nombre d'économistes et de publicistes, tels qu'Adam Smith, qui admettaient comme principe incontestable que la fixité de la tenure est la condition essentielle de la prospérité agricole.

L'intervention législative, vivement sollicitée par les fermiers, devait paraître presque naturelle dans une organisation foncière comme l'Angleterre. Le *statu quo*, cependant, gardait des partisans parmi les intéressés eux-mêmes, qui alléguaient en sa faveur que les baux à terme fixe entraîneraient, comme en Ecosse, une hausse considérable des fermages (1) et des mutations peut-être plus nombreuses. Mais les arguments d'équité et d'intérêt général que firent valoir les propagateurs de la réforme triomphèrent de toutes les résistances, et le principe de l'indemnité au fermier sortant fut voté et promulgué par la loi du 13 août 1875. (*The agricultural Holdings England Act.*) (2).

142. La loi de 1875 répartit les améliorations en trois classes, suivant leur durée présumée (3).

la Somme, du Pas-de-Calais et du Nord, et qui consacrait également pour le fermier le droit de ne quitter la terre que moyennant une indemnité.

(1) *Rapport de M. Mérice*, p. 39. — Garsonnet, p. 566.

(2) *Bulletin de législation comparée*, 1875, p. 233, et *Annuaire de législation étrangère*, p. 196.

(3) « Article 5. Quand un fermier aura fait dans sa ferme une amélioration comprise dans l'une des trois classes suivantes, il aura droit, conformément aux dispositions de la présente loi, d'obtenir, à la fin du bail, une indemnité en raison de cette amélioration ».

Première classe : Drainage, construction ou agrandissement de bâtiments ; établissement de pâturages — plantation d'oseraies ; éta-

Les améliorations de la première classe ne doivent être faites qu'avec le consentement du propriétaire ; cela tient à l'idée qu'on n'a pas voulu, cependant, l'induire malgré lui dans des dépenses exagérées ; celles de la seconde classe exigent de la part du fermier un simple avertissement, le propriétaire ne peut alors s'y opposer qu'en donnant congé (article 12) ; quant aux améliorations de la troisième classe, le fermier peut les faire à son gré. Le chiffre des diverses indemnités à allouer doit être réglé par experts, mais la loi a pris soin d'indiquer une base d'évaluation : elle a fixé approximativement la durée d'efficacité des améliorations à 20 ans pour la première classe, à 7 ans pour la seconde, à 3 ans pour la troisième. Elles donneront lieu, par conséquent, au remboursement intégral des dépenses sous déduction de $\frac{1}{20}$ ou de $\frac{1}{7}$ par année écoulée, en retranchant encore la somme normalement nécessaire à l'entretien en bon état de réparations locatives. Pour les améliorations de la troisième classe, le fermier est considéré comme en ayant récupéré les frais par la perception d'une récolte épuisante (Art. 13.)

De même, il n'a droit à aucune indemnité pour consommation de tourteaux si on lui tient compte du fumier laissé en fin de bail (art. 14). Enfin, pour éviter des spéculations frau-

blissement de prairies irriguées ou de travaux d'irrigation ; établissement de jardins ; établissement ou amélioration de routes et ponts ; établissement ou amélioration de cours d'eau, étangs, sources ou réservoirs, ou travaux destinés à fournir de l'eau ; établissement de clôtures ; plantation de houblon ; plantation de vergers ; mise en culture de terres vagues ; arpentage de terres. — *Deuxième classe* : Fumure par les os bruts ; amélioration par la chaux, la craie, l'argile et la marne. — *Troisième classe* : Application à la terre d'engrais artificiels ou achetés par le fermier. Entretien du bétail au moyen de tourteaux ou autre nourriture non produite par la ferme.

duleuses et des complications d'expertises, les dernières dépenses dont le fermier puisse se prévaloir sont évaluées d'après la moyenne des trois dernières années.

La demande en indemnité doit être faite un mois avant la fin du bail et dans ce délai signifiée au propriétaire; s'il y a contestation, la question sera réglée par arbitrage sous réserve d'appel à la cour du Comté. (Art. 20 et suivants).

Le bailleur qui a payé l'indemnité peut, sur un ordre de ladite cour, se faire rembourser par le fermier entrant, ou obtenir une inscription qui grèvera le domaine en sa faveur : cette disposition n'a rien qui doive nous étonner dans un pays de substitutions comme l'Angleterre. Le fermier est autorisé à enlever les meubles fixés à demeure, sauf pour les machines à vapeur installées sans le consentement du propriétaire et qui restent à ce dernier.

Enfin, la caractéristique de la loi de 1875, c'est qu'elle est facultative et qu'elle n'entrave, en aucune manière, la liberté des conventions.

Aussi usa-t-on largement du droit de déroger à ses principes et de se soustraire à son application par des clauses inscrites au contrat.

143. Sur de nouvelles réclamations, le Parlement adopta, le 10 mai 1883, un bill rendant l'act de 1875 et l'indemnité obligatoires (1).

Le système de classement de la loi de 1875, basé sur la durée présumée des améliorations, est remplacé par un autre exclusivement fondé sur leur importance. Ce critérium adopté, les améliorations se répartissent encore en trois classes. L'innovation apportée est que le drainage figurant, avec la loi de 1875 dans la première classe, forme, à lui seul, la seconde établie par la loi de 1883; de même, les améliorations consti-

(1) *Bulletin de législation comparée*, 1883, p. 459.

tuant la deuxième classe de l'ancienne loi, telles que fumures par les phosphates et sulfates, ainsi que chaulage, terrage, marnage, passent dans la troisième à côté des engrais artificiels et des produits achetés pour l'entretien du bétail. Pour la première classe, qui reproduit à peu près, à l'exception du drainage, l'énumération de la loi de 1875, le fermier ne peut rien entreprendre sans l'autorisation du bailleur. En ce qui concerne le drainage, il devra en donner avis à ce dernier, qui pourra le prendre à sa charge moyennant un intérêt convenu que lui paiera le fermier et qui ne dépassera pas 3 0/0. « A » défaut, et si le bailleur ne prend pas l'initiative en temps con- » venable, le tenancier sera libre d'exécuter le travail lui-même » et de réclamer, en conséquence, l'indemnité de plus-value aux » termes de la présente loi. » (Art. 4). L'ancienne base d'évaluation édictée par la loi de 1875 et fondée sur l'épuisement présumé du bénéfice des améliorations en 20, 7 et 3 ans est supprimée (1).

L'arbitrage seul, fixe les sommes dues : il est facile de prévoir les abus auxquels un pareil système peut donner lieu.

La loi de 1883, supprime l'ancienne restriction relative à l'enlèvement des machines à vapeur, installées sans le consentement du propriétaire ; désormais, ce consentement ne sera pas nécessaire.

Cependant, il n'est alloué aucune indemnité pour les amélio-

(1) Cependant, sur un amendement de M. Michaël Hicks-Beach, considérant que la plus-value de la terre est en partie le résultat des forces naturelles du sol, qui sont la propriété du bailleur, il fut décidé qu'on attribuerait au propriétaire la moitié de cette plus-value. Cet amendement est resté en vigueur, quoique une loi du 18 février 1890 ait essayé de le faire rapporter. (*Comp Hansard's Parliamentary Debats. Discuss.* du 18 juillet et 10 août 1883. — Aulnis de Bourrouill).

rations faites la dernière année du bail, ou après congé donné, ou reçu (1).

La ferme répond toujours vis-à-vis du bailleur de l'indemnité payée à son fermier. En revanche, ce dernier obtient en garantie de ses droits à cette indemnité, une inscription sur le fonds d'un capital, portant intérêt ou annuités fixés par jugement arbitral, ou par la cour du Comté et dont la sanction ne peut être que l'expropriation du bailleur.

Enfin, la loi de 1883 a un caractère impératif, et déclare « nul et de nul effet tout accord ou convention par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité en raison d'améliorations agricoles ». (Art. 55.)

Tel est le régime qui fonctionne en Angleterre ; depuis lors, on peut signaler deux propositions de loi en vue de modifier le principe des locations agricoles, et d'étendre plus encore les droits du fermier. La première, due à M. Channing, demandait l'attribution de l'indemnité même au fermier restant à chaque renouvellement de bail, et supprimait la nécessité du consentement du bailleur ; c'est dans ce sens que se prononçait aussi une proposition analogue de M. Seale Hayne, du 14 février 1890 (2) : ces deux propositions ont été repoussées, et la législation de 1883 n'a subi encore aucune atténuation (3).

(1) Le propriétaire conserve donc le moyen de couper court aux améliorations exagérées en donnant congé. (Art. 59.)

(2) Aulnis de Bourrouill. *Revue d'économie politique*. 1891, p. 715.

(3) On peut signaler cependant une légère modification apportée par une loi de 1890, dite « The Tenants' compensation » qui permet au fermier évincé par le créancier hypothécaire, de se faire payer par lui l'indemnité.

De plus, ce créancier ne peut plus expulser le preneur, sans lui avoir donné congé, six mois à l'avance ; les moyens d'action du fermier restent garantis par un droit de rétention.

144. *Irlande.* — La situation des fermiers irlandais, resta longtemps particulièrement rigoureuse. Avant la conquête, le régime de la propriété affectait une forme collective, dont on trouve encore des vestiges dans les tenures « rundales » du Connaught et du Kerry (1). Les Anglais en voulant changer ce régime, déchainèrent l'ère des luttes qui ont désolé l'Irlande. Les anciens propriétaires furent dépouillés au profit des lords. Ceux-ci, peujalous d'habiter un pays où ils étaient, à juste titre, considérés comme des étrangers, s'empressèrent d'affermier leurs terres, et remplacèrent les vieilles tenures par les baux « at will » d'une résiliation plus facile.

Jusqu'à la fin du 18^{me} siècle, en vertu de lois dites « pénales » aucun catholique, c'est-à-dire, aucun irlandais ne put devenir propriétaire foncier ; la durée des baux était limitée à 31 ans et la rente devait être égale au moins, aux deux tiers du produit, avec augmentation en cas de plus-value, sous peine d'expulsion (2). L'émancipation des catholiques d'Irlande eut lieu en 1829, mais il est à remarquer, que même depuis les grands propriétaires se dispensaient aisément des charges qui leur incombaient, et les abandonnaient exclusivement au fermier. Celui-ci, n'y ayant aucun intérêt, ne les remplissait point, car, non seulement toute amélioration était acquise au sol, mais la plus-value réalisée pouvait encore servir de prétexte à une augmentation de fermage à ses dépens.

Cette inaction des bailleurs, qui touchaient cependant un revenu supérieur à celui des propriétaires anglais, fut plusieurs fois dénoncée au Parlement. Depuis ce moment, un certain nombre de projets de réforme, tendant à assurer des indemni-

(1) Sumner-Maine, p. 126. *Etude sur l'histoire des institutions primitives.* 1880.

(2) Paul Fournier. *La question agraire en Irlande.* Paris 1882. Pages 39 et 40.

tés aux fermiers pour améliorations, furent proposés et successivement rejetés.

145. Les Chambres votèrent cependant, en 1860, deux lois agraires ayant pour effet d'encourager les améliorations en ouvrant au propriétaire un large crédit, et de proclamer le principe du droit du fermier à l'indemnité.

Mais, comme il fallait le consentement des propriétaires et que, dès le début, ceux-ci le refusèrent, cette loi resta lettre morte. Le parlement reprit la question ; un bill, présenté par M. Chichester Fortescue, en vue de dispenser le fermier du consentement du propriétaire, échoua.

Il en fut de même des multiples propositions qui suivirent. Cependant, la coutume du « Tenant Right », dont nous avons parlé était en usage dans la province de l'Ulster, dont la prospérité relative frappa lord Gladstone, qui fit voter, le 1^{er} août 1870, par la Chambre des communes, une modification législative sous le nom de « The Landlord and Tenant-Ireland Act ».

Cette loi consacrait d'abord la coutume du « Tenant-Right », en lui donnant force de loi partout où elle existait ; à son défaut, on devait appliquer le « Land Act » qui établit le droit pour le fermier aux améliorations, lesquelles ne sont considérées comme épuisées que dans un délai de 20 ans. Le fermier peut, en outre, renoncer valablement au bénéfice de l'indemnité, sauf pour les fermes dont le revenu est inférieur à 50 livres. Enfin le « Land Act » organise un système d'arbitrage enlevant la question aux tribunaux ordinaires. Cette législation paraissait faite pour être éludée et les renonciations des fermiers se généralisèrent rapidement. La question fut donc reprise et appuyée par des soulèvements ; les Irlandais, ne voulant jamais reconnaître la conquête qui les avait dépouillés, prétendaient à la copropriété

(1) Le « Landed property improvement Act, » et le « Landlord and tenant consolidation Act. »

du sol, et réclamaient au moins le droit de rester indéfiniment sur les terres affermées (1), c'est-à-dire l'extension à toute l'Irlande du régime du « Tenant-Right ».

On fit enfin droit à ces revendications et la loi de 1870 fut modifiée en ce sens par le « Land Act Ireland » voté encore sous les auspices de lord Gladstone le 22 août 1881, qui consacrait définitivement le principe de l'indemnité obligatoire, pour tous les baux inférieurs à 31 ans (2).

La question en Irlande se trouva ainsi définitivement réglée; ces réformes probablement influencèrent la législation anglaise et provoquèrent le vote des lois de 1875 et de 1883, qui sanctionnèrent le régime actuel des locations agricoles.

146. *Ecosse*. — L'Ecosse est, par excellence, le pays des longs baux et des grandes cultures; l'exploitation des terres ne se divisait pas dans les familles et restait l'apanage exclusif de l'aîné (3). Aussi les fermiers n'eurent-ils jamais besoin de la protection du législateur : la coutume et la libre convention leur assuraient des garanties suffisantes. Le droit du fermier sortant à une indemnité pour ses améliorations n'y avait jamais été reconnu, mais de tout temps les rois d'Ecosse, par de sages mesures, avaient protégé les tenanciers contre les expulsions arbitraires, de même qu'ils s'étaient attachés à encourager les

(1) Fournier, p. 99 et p. 120 et 159. — C'est ce que fit valoir le député Irlandais Butt, dans un bill proposé par lui en 1878, et qui solidarisait le paiement de la rente avec un droit d'occupation cessible et transmissible pour le fermier, mais rachetable moyennant indemnité. Ce bill fut connu sous le nom de Bill des trois F — Fixity of tenure, fair rent, free sale.

(2) *Annuaire de législation comparée*, 1881. Une clause spéciale de la loi soumettait les renonciations antérieurement consenties à l'examen d'une commission chargée d'invalider les clauses injustes et déraisonnables.

(3) Léonce de Lavergne, p. 309.

améliorations en permettant aux propriétaires de biens substitués de contracter hypothèque sur ces biens, et en donnant force obligatoire aux baux consentis par eux. Confiant dans la fixité de leurs tenures, les fermiers se chargèrent aisément de ces améliorations, et l'extension à l'Ecosse de l'Act du 13 août 1875, votée par la Chambre des Lords le 7 avril 1876, n'apporta aucune modification aux usages établis qui constituaient le droit commun dans ce pays.

147. *Allemagne*. — En Allemagne, la pratique judiciaire avait d'abord reconnu le droit du fermier à une indemnité « le propriétaire étant tenu lorsqu'il reprend son domaine de rembourser à l'ancien fermier ou à ses héritiers la mieux-value provenant de ses améliorations » (1).

Cet usage n'est resté en vigueur qu'à l'égard des biens féodaux, dont le fermier peut suppléer au refus du consentement du propriétaire par un ordre du juge.

Cette dérogation est consacrée par une raison d'utilité publique, mais le propriétaire ne répond de son consentement que sur les fruits et encore pendant un certain temps. — ces dispositions n'ont donc pour lui qu'une rigueur apparente, puisque la substance de son droit féodal n'est pas engagée.

De cette manière, le seigneur ne saurait être exproprié par suite de dettes contractées pour payer des améliorations auxquelles il n'aurait pas consenti.

En ce qui concerne les baux ordinaires, le fermier ne peut rien entreprendre qu'à ses risques et périls, sans le consentement du propriétaire.

On a jugé, en effet, que le droit à l'indemnité était une source de procès longs et coûteux. — « On peut, dit à ce sujet » le jurisconsulte Suarez, discuter bien longtemps sur la ques-

(1) Lehr. *Eléments de droit civil germanique*, p. 158 et 159.

» tion de savoir si une amélioration prétendue en est une en
» réalité. L'estimation de la valeur par des experts est, comme
» toute autre évaluation, bien contestable.

» La compensation du prix dépensé, qui doit entrer en
» balance avec la valeur, est une nouvelle cause d'enquêtes
» amples et coûteuses (1). »

Ce sont d'ailleurs les principes qui ont inspiré le projet du Code civil allemand voté le 18 août 1896, et dont la mise en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 1900. La question est, en effet, tranchée par la négative.

Conformément au système qui semble avoir prévalu jusqu'à aujourd'hui en France, le fermier doit rendre l'héritage à la fin du bail dans un état de bonne culture.

On peut en déduire, par conséquent, des conclusions analogues à celles qui résultent de l'article 1730 de notre Code civil.

Le preneur doit exploiter en bon père de famille, sans être tenu d'aucune amélioration au-delà des soins d'entretien, et en dehors de toute ingérence du propriétaire dans ses affaires pendant le bail. Si donc le fermier rend le fonds dans un état amélioré, notamment avec des terres mieux cultivées ou un inventaire plus riche, il n'a pas droit à une indemnité. S'il s'agit cependant de choses susceptibles d'un enlèvement facile, si, par exemple, le fermier laisse un inventaire augmenté au point de vue du nombre des objets, ou une quantité de produits agricoles, supérieure aux nécessités de l'exploitation, tout cela pourra lui être payé, sauf le droit, pour le bailleur, de refuser les objets superflus ou trop chers (2).

(1) Aulnis de Bourrouill. *Revue d'Economie politique*, p. 729 et suivantes.

(2) Art. 591, p. 545, du *Nouveau Code civil allemand*.— Aulnis de

148. *Belgique*. — Aucune disposition législative ne règle encore, en Belgique, la situation juridique du fermier sortant par rapport aux améliorations faites par lui sur le fonds loué.

La question n'est pas encore sortie du domaine du vieux droit coutumier, dont on retrouve partout de nombreux vestiges.

La pratique généralement admise consacre cependant le droit pour le fermier sortant de se faire payer ses pailles et fumiers par le fermier rentrant. Cet usage est connu sous le nom de droit de pachtersregt (1).

Dans la Flandre orientale, le fermier reçoit ordinairement la moitié de la valeur des engrais employés après une récolte ; la coutume existe aussi de lui accorder une indemnité de 21 fr. par hectare pour les fumures n'ayant pas plus de 2 ans ; d'autres régions réduisent cette indemnité en raison des récoltes déjà prélevées, sauf pour les fumures par la chaux, dont les effets sont présumés durer 5 ans.

Les grosses améliorations foncières résultent, le plus souvent, d'une entente avec le propriétaire, et donnent lieu à un arrangement amiable entre le fermier entrant et le fermier sortant.

Une codification de ces coutumes dans un sens favorable à l'indemnité a été proposée au Congrès international de Bruxelles en 1895 et adoptée par la commission de révision du Code civil.

Bourrouill. — On retrouve encore ici des dispositions identiques à celles de notre article 1778, relatif à l'estimation des pailles et fumiers laissés sur la ferme.

(1) *Coutumes de la châtellenie de Courtrai*, 1703, et de la *châtellenie de Gand*, 1671. — Emile de Laveleye, p. 73-75-293. *Journal de la Société centrale d'agriculture*, p. 243 et 247.

D'après un article du nouveau projet du Titre du Louage, le fermier serait seulement tenu de rendre la terre en bon état de culture ; s'il la rend fumée et améliorée, il aurait droit à une indemnité proportionnelle à la valeur des fruits qu'il aurait pu récolter.

149. *Suisse*. — En Suisse, le nouveau Code fédéral pose en principe que le fermier aura droit à récompense pour la plus-value qui provient de ses déboursés et de son travail, sauf pour les améliorations qui ne sont que le résultat des soins qu'il devait aux choses louées (articles 317 et 318). Les tribunaux auront donc à apprécier le caractère et la valeur des améliorations de cette nature (1).

150. *Portugal*. — La législation portugaise est une de celles qui se rapprochent le plus de la loi anglaise, avec quelques restrictions cependant.

On y trouve, en effet, le principe de l'indemnité, mais elle reste purement facultative et exclusivement limitée aux baux de moins de 20 ans (2).

151. *Espagne*. — La vieille législation espagnole avait aussi formellement reconnu les droits des fermiers, ils y étaient considérés comme la contre-partie équitable et logique de la responsabilité de ce dernier, dans le cas de détériorations (3). Récemment, un projet de l'économiste Monteros-Rios, déposé aux

(1) Articles 317 et 318 du *Nouveau Code fédéral suisse*.

(2) Article 1615 du *Code portugais*. « En cas de bail d'un fonds rural pour moins de 20 ans, le fermier a droit, à sa sortie, de réclamer au propriétaire la valeur des améliorations agricoles tant nécessaires qu'utiles, alors même que le propriétaire ne les'aurait pas expressément autorisées, sauf stipulation contraire. Cependant la valeur des améliorations et ses intérêts seront payés seulement sur l'augmentation de revenu annuel, qui en résultera pour le fonds auquel elles ont été faites. »

(3) Loi 24. Titre-8, V^e Partida.

Cortès, voulait en garantir l'application par une hypothèque légale doublée d'un droit de rétention, sous réserve cependant du consentement du bailleur et de son droit absolu d'opposition.

Il nous était nécessaire de prendre ces quelques notions des diverses législations étrangères, afin de mieux suivre le long débat qui s'est ouvert en France sur la question, et qui a donné lieu à de nombreuses propositions, dont quelques-unes se réclament de l'exemple des nations voisines.

CHAPITRE III

LA QUESTION DE L'INDEMNITÉ DANS LES CHAMBRES FRANÇAISES ET DEVANT LES SOCIÉTÉS AGRICOLES

§ 1. — DOCUMENTS PARLEMENTAIRES

152. Il est difficile assurément de trouver un sujet qui ait fourni un thème plus fécond aux essais de modifications législatives que le principe de l'indemnité de plus-value accordé au fermier sortant.

Depuis cinquante ans déjà, il est à l'ordre du jour, et on n'en est plus à compter les nombreuses propositions qu'il a fait naître ; le point de départ de la campagne qu'il a provoquée remonte, en effet, à 1848.

A cette époque, le député Pézerat, membre de l'Assemblée nationale, posa, pour la première fois, la question. Le fermage, d'après lui, n'était qu'une association en participation entre le capital, l'intelligence directrice et le travail, qui sont les trois éléments de la production agricole. En répartir entre eux les bénéfices dans une proportion égale, lui paraissait un excellent moyen de faire cesser l'antagonisme du fermier et du propriétaire, et d'intéresser l'ouvrier agricole à la prospérité de la culture ; c'est pourquoi il attribuait un tiers de la plus-value au fermier, un tiers au propriétaire et un tiers à l'ouvrier.

De plus, il ne pouvait être question de baux de moins de dix

ans ; enfin, en cas de tacite reconduction et contre toutes les règles admises (art. 1774 et 1776) ils étaient prorogés pour le même temps. Cette proposition n'eut qu'un succès d'originalité. Regardée comme une utopie, elle ne fut pas prise en considération.

Il en fut de même de celle déposée deux ans après, le 11 novembre 1850, par MM. Morellet et Bancel ; elle reprenait à peu près les conclusions de la précédente, en laissant toutefois de côté, l'ouvrier agricole.

Le fermier avait droit à toute la plus-value qui pourrait, au gré du bailleur, être suppléée par un renouvellement de bail de neuf ans.

Cette proposition fut vivement combattue par le propre rapporteur de la commission chargée de l'examiner, M. Gaslonde, qui la fit rejeter, le 23 juin 1851, comme dangereuse et injuste à l'égard du propriétaire, dont elle atteignait gravement les droits, et qu'elle livrait à la merci des entreprises de son fermier (1).

En 1854, M. le baron de Ladoucette soutint, au Sénat, le principe de l'indemnité pour lequel il réclama vainement l'insertion d'un article additionnel au projet de Code rural, alors en discussion devant cette assemblée.

La question fut abandonnée quelques années pour ne reparaitre qu'en 1870 devant les Chambres.

153. Une proposition de loi déposée par M. Gagneur, le 28 mars de cette année, concluait encore à l'attribution des deux tiers de la plus-value au fermier pour les améliorations foncières permanentes (2) en réservant le consentement du pro-

(1) Rapport Gaslonde, *Moniteur universel* du 18 décembre 1850, p. 3,618.

(2) « Seront considérées comme permanentes toutes améliorations qui subsisteront encore au moment de la sortie, telles que fertilité

priétaire pour celles qui n'étaient pas spéciales à la culture, et qui pourraient le grever trop lourdement (art. 3). Le propriétaire pouvait acquitter en dix annuités le montant de la plus-value, fixée au moyen d'une double expertise à l'entrée en jouissance et à la fin du bail. La délibération de ce projet, entravée par la guerre-franco-allemande, ne fut pas reprise plus tard.

En 1885, M. Jaurès effleura de nouveau la question à propos de la discussion d'une loi sur les tarifs des blés étrangers, et proposa un amendement, invitant le Gouvernement à assurer au fermier le remboursement des capitaux engagés pour la culture. M. Méline se déclara en tout point favorable aux réformes proposées et prêt à les appuyer de son influence (1).

154. Cependant, cette législature s'acheva sans voir éclore aucune proposition nouvelle. Ce ne fut donc qu'en 1887, que M. Dugué de la Fauconnerie en déposa une, en vue de réclamer, en faveur du fermier, le droit à l'indemnité pour toutes sortes de travaux, après une évaluation faite par experts et homologuée par le Juge de paix, pourvu, toutefois, que le propriétaire en eût préalablement autorisé l'exécution. Sauf cette réserve expresse, toute convention contraire était déclarée nulle et de nul effet. La proposition fut soutenue par M. Fombelle, et prise en considération le 18 juin 1887 (2).

L'année suivante, le 27 mars 1888, la Chambre des députés fut saisie d'une nouvelle proposition, signée MM. Maxime Lecomte, Tristam et Pierre Legrand.

acquise, marnage, drainage, fossés, routes, plantations, constructions, etc.

Art. 2.— Proposition Gagneur, *J. d'Agr. pratique*, tome I, p. 505.

(1) Lacombe. — *Le Correspondant*, 25 janvier 1890, pag. 1.140, n° 1.

(2) Annexe, p. 856, p. 919. — *J. off.* Ch. des dép.

Le système de l'indemnité est admis pour les baux de moins de dix-huit ans, lesquels resteront, au contraire, régis par la législation actuelle. Mais, jusqu'à cette limite, toute amélioration en dehors des constructions et plantations, peut être exécutée par le fermier avec ou sans le consentement du propriétaire, à charge toujours, par ce dernier, d'en rembourser la plus-value en fin de bail. A titre de pure formalité, une simple notification doit, toutefois, être faite au bailleur. Il peut en contester l'opportunité devant le Juge de paix, qui a compétence pour en apprécier l'utilité, et faire procéder à une première expertise préalable pour constater l'état des lieux. A la fin du bail, à défaut d'une entente amiable entre les parties, la plus-value est encore déterminée par une sentence arbitrale rendue sur l'initiative du Juge de paix.

Toutefois, le propriétaire peut encore se soustraire au paiement de l'indemnité par un renouvellement du bail pour six ans, durant lequel aucune amélioration ne sera plus remboursable. La proposition était terminée par la formule devenue classique, édictant la nullité de toute convention contraire.

Sur le rapport de M. Lecomte lui-même, la Chambre vota la prise en considération, le 20 octobre 1888.

Une nouvelle proposition fut encore déposée la même année (7 juin 1888), par MM. Lesouëf, Develle, etc., en vue de partager toute plus-value existant en fin de bail entre le fermier et le propriétaire et sans se préoccuper nullement du consentement de celui-ci : mais, du moins, ces dispositions ne conservaient pas ici le caractère obligatoire des projets précédents (1). Prise, à son tour, en considération, cette proposition

(1) C'est à peu près la seule proposition avec celle de M. Thellier de Poncheville que nous verrons, qui n'édicté pas le principe de l'indemnité obligatoire, encore cette dernière exige-t-elle une compensation.

fut, avec celle de MM. Lecomte et Dugué de la Fauconnerie, soumise à l'examen d'une commission spéciale, dont les travaux furent surpris par le renouvellement de la Chambre de 1889.

Ils avaient, cependant, donné lieu à un amendement de M. Thellier de Poucheville, développé sous forme de contre-projet, qui devait faire, plus tard, l'objet d'une proposition spéciale, et à un rapport sur l'ensemble confié à M. Maxime Lecomte.

155. Ce dernier en reprit les principales conclusions, dont il fit lui-même une proposition qui inaugura la rentrée parlementaire, le 23 novembre 1889 (1). Cette proposition, qui est, en effet, le remaniement de l'ancienne, accorde au fermier « les deux tiers de la plus-value qu'il aura procurée au fonds loué par ses travaux de culture et qu'il aura fait constater contradictoirement avant sa sortie ».

Sont exceptés, cependant, de l'application de la loi, les constructions et plantations qui restent régies par l'art. 555. En cela, du moins, on ne s'écarte pas de la jurisprudence que nous avons développée plus haut.

Les juges de paix ont le droit de trancher, en dernier ressort, ce qui paraît une attribution de compétence excessive dépassant peut-être, souvent, les limites de leurs connaissances.

Le bailleur ne peut refuser son consentement, ni le fermier renoncer valablement au bénéfice de la loi.

Le propriétaire ne conserve même plus la faculté de se soustraire aux obligations de remboursement en accordant au fermier une prorogation de bail.

156. En ramenant encore une fois la question devant la

(1) *Journal Officiel*. Doc. parlam. Ch. des députés, 1889. Annexe 79.

(2) Cette disposition se retrouvait dans la proposition Gagneur.

Chambre, le 28 novembre 1889, MM. Thellier de Poncheville, de Mun, etc. (1), établissaient une distinction entre les diverses améliorations. Seules, les améliorations culturales résultant d'amendements ou fumures peuvent, sans que le consentement du propriétaire soit nécessaire, donner lieu à une indemnité de plus-value, dont le quantum peut être fixé conventionnellement, et qui peut être suppléé par une compensation quelconque, comme serait, par exemple, une prolongation de bail sans augmentation de fermage (2).

En ce qui concerne les améliorations qui ne sont pas spéciales à la culture, le fermier ne sera indemnisé que « s'il justifie du consentement exprès ou tacite du bailleur », sous peine, comme le porte l'exposé des motifs, de s'exposer à ruiner le propriétaire sous prétexte de l'enrichir.

Ce projet reste le plus conciliant de ceux que nous avons mentionnés, mais il se heurte encore aux difficultés de l'expertise ; de plus, son caractère obligatoire, malgré le tempérament que nous avons signalé, entraînerait l'opposition des propriétaires aux améliorations. D'ailleurs, comment déduire l'existence du consentement tacite de ces derniers ?

157. Enfin, une proposition de MM. Dugué de la Fauconnerie et Chaulin-Servinière, déposée le 29 mars 1890, clôtura la législation de 1889-1893. Elle proclamait le principe de l'indemnité obligatoire et équivalente à toute la plus-value déterminée sans appel par experts ; mais elle subordonne le recours du fermier à l'autorisation préalable du propriétaire, « qu'il serait

(1) Proposition de loi Thellier de Poncheville, de Mun, etc. *Journal Officiel*. Doc. Parlem. Ch. Dép., 1889. Annexe 118.

(2) Cela ressort implicitement du dernier alinéa de l'article 1^{er}. « Toute clause de bail ou convention ayant pour objet de priver le fermier de la totalité de la plus-value *sans compensation*, sera nulle et sans effet ».

inadmissible, dit l'exposé des motifs, de vouloir appauvrir et même enrichir malgré lui » (1).

Cette restriction rend cette proposition illusoire, car il est à présumer que le propriétaire ne voudra pas aisément donner son consentement pour ne pas s'exposer aux caprices des experts auxquels la loi soumet improprement l'évaluation.

158. La législature de 1893-1897 vit éclore deux propositions toujours relatives au même objet: la première, de MM. Lechevallier, Breton et Gervais (2), déposée le 20 janvier 1894, se bornait à ajouter un article additionnel à l'article 1766, en vue d'accorder simplement au fermier droit à une indemnité pour améliorations, sans distinguer entre ces dernières et sans indiquer la procédure à suivre.

159. La deuxième, beaucoup plus importante, est due à l'initiative de MM. Emile Dubois, Lopez, Pierre Legrand, Guillemin, etc. Cette proposition, déposée le 21 novembre 1895, ne reconnaît au fermier de droit à l'indemnité que pour la plus-value procurée au fonds par les améliorations culturales.

Au contraire, il exige le consentement du propriétaire pour les améliorations foncières, parmi lesquelles il classe, à tort ou à raison, les travaux de drainage ou d'irrigation, qu'il soumet, avec les constructions et plantations, à l'article 555, malgré qu'en l'espèce la faculté d'enlèvement soit à peu près inutile, à cause des frais que nécessiterait cette opération. L'indemnité est payable en cinq annuités, avec intérêt au taux légal; mais le propriétaire peut, s'il le préfère, proposer à son fermier une prolongation de bail de 6 ans; ce système de baux renouvelables tous les 6 ans pourrait fort bien devenir un

(1) *Journal Officiel*. Doc. parlam. Chambre des députés, 1887. Annexe 1692.

(2) Proposition Lechevallier. *Journ. off.*, Doc. parl., Ch. des dép., 1896. Annexe 287.

excellent procédé pour se soustraire à l'application de la loi.

A ce point de vue, il aurait au moins pour résultat de faire profiter le fermier de ses avances, s'il n'était à craindre que celui-ci, ne pouvant plus faire d'améliorations remboursables, ne se livre à une culture épuisante.

160. Ces divers projets ou propositions admettent tous le principe de l'indemnité, mais ils en comprennent différemment l'application et se ramènent à plusieurs systèmes qui s'accordent généralement à proclamer le caractère obligatoire de la loi (1).

Le plus intransigeant de ces systèmes est sans contredit celui de M. Maxime Lecomte, qui se passe, dans tous les cas, du consentement du propriétaire.

On n'y rencontre, en effet, aucun des tempéraments proposés, soit par MM. Gagneur et Thellier de Poncheville, qui exigent au moins l'autorisation du bailleur pour les améliorations autres que culturales, soit par M. Dubois, qui accorde encore au propriétaire le choix entre le remboursement de l'indemnité ou une prolongation de bail de six ans, soit, enfin, par M. Dugué de la Fauconnerie, qui proclame la nécessité absolue du consentement préalable du bailleur à toute modification dans la ferme. La proposition de ce dernier est de beaucoup la plus conciliante, mais elle partage le défaut commun d'admettre le caractère obligatoire de la loi, ce qui devra naturellement provoquer la défiance des propriétaires et entraver son application (2).

(1) On peut faire une exception pour la proposition Thellier de Poncheville (28 nov. 1889), qui paraît admettre la faculté de renoncer à l'indemnité contre compensation. Il en est de même des propositions Gagneur (28 mars 1870), et Lesouëf (7 juin 1888), où la nullité de la clause dérogatoire à la loi n'est pas formulée.

(2) Nous devons pour compléter cet exposé, mentionner la loi sur le « *bail emphytéotique* », votée depuis longtemps par le Sénat, et ratifiée par la Chambre des députés, le 18 mars 1899.

§ 2. — L'INDEMNITÉ DEVANT LES SOCIÉTÉS AGRICOLES

461. On le voit, officiellement la question n'a pas avancé, et l'avortement des tentatives déjà faites ne saurait en encourager de nouvelles ; au surplus, il s'est produit dans la plupart des Sociétés agricoles un courant d'opposition qui est venu puissamment faire échec aux velléités réformatrices du Parlement.

Présentée pour la première fois devant la Société des Agriculteurs de France en 1872, la question de l'indemnité fut l'objet d'une enquête sérieuse de la part d'une commission spéciale et longuement étudiée dans un rapport très étendu de M. Pluchet, qui le soumit, l'année suivante, à l'assemblée générale. Ce rapport se bornait simplement à inviter les propriétaires à adopter généreusement le système de l'indemnité pour les travaux d'amélioration exécutés par leurs fermiers.

Ces améliorations, divisées en trois catégories, étaient immobilières, foncières ou culturales ; ces dernières étaient, en particulier, remboursables par le fermier entrant. D'une manière générale, aucune ne pouvait être entreprise sans le consentement du propriétaire (1).

La question des améliorations en ce qui concerne les baux de plus de 18 ans y est tranchée par l'article 7 : « Si le preneur a fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Journal Officiel, Débats parlementaires, Chambre des Députés 18 mars 1899.

(1) Société des Agriculteurs de France. *Annuaire* de 1873, p. 210. Rapport Pluchet, page 35.

Ces conclusions furent repoussées.

Cependant, les diverses propositions qui, depuis cette époque, assiégeaient incessamment le bureau de la Chambre, sollicitèrent l'attention des différentes Sociétés qui, à leur tour, prirent position dans le débat.

Le 1^{er} août 1888, c'est-à-dire peu de temps après la proposition Lecomte, un contre-projet fut présenté à la Société des Agriculteurs du Nord et adopté par elle.

Ce contre-projet concluait purement et simplement et sans tenir aucun compte de la différence de notre régime foncier à l'introduction en France de la loi anglaise de 1883.

Le fermier y aurait droit aux $\frac{4}{5}$ de la plus-value non épuisée, sans admission valable de clauses contraires. Les améliorations sont encore divisées en deux classes : les premières, comprenant création de pâturages et prairies, travaux d'irrigation, drainages, nivellement, plantation de vignes, défrichement de terrains vagues, etc., exigent l'assentiment du propriétaire, auquel on peut toutefois passer outre, en prenant l'avis d'une commission nommée en majorité par le juge de paix, juge sans appel. — Pour la seconde classe, qui ne porte que sur les amendements du sol par les labours ou fumures, le propriétaire n'est pas consulté, il n'a qu'à payer de bonne grâce l'évaluation fixée par l'expertise, dont les frais restent pour moitié à sa charge (1).

A la même époque, on voyait cependant la Société centrale d'agriculture de la Seine-Inférieure conclure à la « non inter-

(1) Contre-projet de M. Bonduel. *Bulletin de la Société des agriculteurs du Nord*, 1888, p. 690. Il est à remarquer que la Société des agriculteurs du Nord s'est fait l'organe le plus infatigable du principe de la plus-value ; on la voit constamment renouveler ses vœux en ce sens, et, en 1895, donner son approbation au texte de la proposition de M. Emile Dubois.

vention du législateur dans les rapports entre propriétaires et fermiers (1) ».

162. Le même sujet fut remis à l'ordre du jour du Congrès international d'agriculture de 1889, dont M. Méline fut le président. Le Congrès adopta sans difficultés le principe de l'indemnité pour plus-value réalisée par les améliorations en réservant toutefois l'exercice de ce droit pour les améliorations exclusivement culturales.

La question de savoir si on devait rendre l'indemnité obligatoire avait été plus discutée; elle fut cependant votée, grâce à un amendement de M. Méline portant « que toute clause de renonciation sera nulle et de nul effet, mais que le règlement de la plus-value pourra être établi par le contrat du bail sur d'autres bases et d'autres conditions que celles qui seront déterminées par la loi (2).

A la suite de ce vote il y eut presque un revirement d'opinion, et les partisans de l'indemnité semblèrent perdre du terrain. C'est ainsi que la Société des agriculteurs de France émit, le 11 février 1890, le vœu que l'Etat n'eût pas à s'immiscer dans les rapports des propriétaires et exploitants du sol et approuva en ce sens deux rapports de MM. de Belleville et Tournyer (3). Les mêmes conclusions furent adoptées le 29 avril 1891 par la Société nationale d'agriculture de France, qui proclamait, malgré les éloquents protestations de M. Baudrillart, l'intervention du législateur nuisible et contraire à la liberté des transactions (4).

(1) Rapport de M. Léger, p. 30. Rafin : *De l'Indemnité au fermier sortant*, p. 134.

(2) Rapport Paisant, p. 241. Procès-verbaux du Congrès intern. de 1889, p. 86.

(3) Assemblée générale de la Société des agriculteurs de France, 1890, p. 148.

(4) *Bulletin de la Société nationale d'agriculture*, 1891, n° 4, p. 334.

Dès lors, c'est en ce sens que conclurent presque toujours les diverses Sociétés, à l'exception de quelques dissidents. Tel le Comice agricole de Lille qui, réuni le 19 avril 1894 en assemblée générale, émit le vœu, dans l'intérêt de l'agriculture comme du fermier ou du propriétaire, « de voir codifier le droit aux engrais et amendements, sous peine de voir le fermier sortant toujours tenté d'épuiser la terre avant de quitter la ferme. »

Pour les travaux d'amélioration, il s'en rapportait à l'accord des cocontractants.

De même, on voit encore la Société des agriculteurs du Havre se rallier, à l'exemple de celle des agriculteurs du Nord au projet de M. Emile Dubois, séduite, probablement, par la faculté laissée au propriétaire de prolonger son bail pour six ans.

Le 21 février 1896, les sections réunies de la Société des agriculteurs de France ont encore une fois repoussé le principe de l'indemnité et, depuis, les autres Sociétés ont adopté les mêmes conclusions, laissant unanimement à la liberté des conventions le soin de remédier plus efficacement à la situation actuelle.

Nous sommes encore loin du principe de la législation anglaise et on peut, d'ores et déjà, préjuger des résistances que son application rencontrerait en France.

CHAPITRE IV

CRITIQUE DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

§ 1. — LE DROIT A L'INDEMNITÉ EN THÉORIE

163. a) *Arguments juridiques.* — Nous avons constaté plus haut le silence ou plutôt l'abstention préméditée des rédacteurs du Code sur la question du principe de l'indemnité à accorder au fermier sortant.

Nous avons vu aussi, en ce qui concerne plus spécialement les améliorations culturales, qu'il était impossible de trouver aucune solution dans les textes de la loi, et que la jurisprudence semblait plutôt prendre parti contre ce principe.

C'est donc à des arguments de réciprocité et de justice qu'ont dû recourir les partisans de la modification législative que nous venons d'étudier, et qu'ils prétendent imposer comme la réparation d'une lacune regrettable, une réforme d'intérêt général et d'utilité publique. C'est d'ailleurs sur leur propre terrain de discussion que nous allons les suivre, en essayant de dégager la véritable portée de leurs arguments.

L'obligation pour le propriétaire d'indemniser le fermier des améliorations non épuisées à la fin du bail a été présentée d'abord comme une disposition additionnelle de l'article 1766 du Code civil, qui déclare le fermier rigoureusement responsable de ses détériorations.

« Si le preneur d'un héritage rural ne cultive pas en bon père
» de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que
» celui auquel elle a été destinée; ou, en général, s'il n'exécute
» pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour
» le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire rési-
» lier le bail..... et en ce cas le preneur est tenu des domma-
» ges et intérêts ainsi qu'il est dit à l'article 1764. »

Pourquoi, dès lors, par une juste réciprocité, ne pas reconnaître au fermier des droits au bénéfice des améliorations qu'il a créées? C'est, dira-t-on, faire deux poids et deux mesures et constituer en faveur du propriétaire un nouveau privilège (1).

Mais cette prétendue réciprocité dont on se réclame n'est qu'apparente; l'article 1766 ne fait, en effet, que sanctionner des obligations qui sont de l'essence synallagmatique du contrat de louage; elles ne sont aussi que la contre-partie de celles du bailleur pour lesquelles, cependant, il n'est pas question d'indemnité.

Le fermier a accepté d'avance ces obligations qu'il a cautionnées de sa signature; après tout, elles se réduisent à peu de chose: cultiver en bon père de famille, et rendre la terre en bon état, telle est la mesure de ses engagements; il est tout simplement de son devoir strict de les tenir. Le propriétaire, au contraire, n'a pas prétendu s'associer à toutes les spéculations plus ou moins aléatoires de son fermier, ni engager dans ses entreprises sa fortune mobilière. Il a voulu seulement s'assurer un revenu en échange de la jouissance de son immeuble; il ne saurait donc être responsable de l'excès de zèle du preneur, ni obligé de courir de nouveaux risques demeurés hors de toute prévision lors de la signature du bail.

164. Mais une raison d'équité vient s'ajouter à la précé-

(1) Baudrillart. *J. des Economistes*, août 1889. C'est aussi l'idée développée par M. Maxime Lecomte dans son rapport à la Chambre.

dente : nul, dit-on, ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. Or, il est impossible de nier que le propriétaire profite des travaux et dépenses accomplis par son fermier. Si celui-ci laisse une terre améliorée dont la plus-value se traduira par une prochaine augmentation de fermage, il fait incontestablement un cadeau à son bailleur. Ainsi posé, le principe de l'indemnité paraît être le reflet d'une stricte et saine justice, dont le Code semble tenir en bien des cas un compte sérieux, lorsqu'il accorde, par exemple, le remboursement de leurs impenses au donataire obligé de rapporter à la masse, au gérant d'affaires, au possesseur de mauvaise foi, à l'acheteur à réméré dont la vente est résolue (1).

Vainement on essaierait d'assimiler le preneur au gérant d'affaires, qui, même de mauvaise foi, a toujours le droit de recouvrer les impenses utiles qui ne peuvent s'enlever.

C'est à tort que Demolombe, arguant de la notion commune de la précarité de leur possession, a prétendu fonder sur elle cette assimilation dont les règles strictes du contrat de louage font, comme nous l'avons vu, pleine justice.

Mais, est-il bien vrai de dire que le propriétaire, en retenant le bénéfice des prétendues améliorations, s'enrichit aux dépens de son fermier ? Celui-ci n'entreprend des opérations de ce genre qu'en connaissance de cause, et prend tous les moyens de s'en attribuer le plus grand profit possible. Il ne reste généralement pas grand'chose à la terre, c'est-à-dire au bailleur.

Si le fermier a fait une spéculation mauvaise ou médiocre, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même ; il serait trop commode, pour lui, d'en imposer la charge au propriétaire sans le consulter, tandis qu'au contraire lui-même ne saurait se plaindre

(1) Voir les articles 871, 1375, 1381, 1673 du Code civil.

d'une conséquence prévue et acceptée : *Volenti non fit injuria* (1).

165. Et qu'on ne vienne pas objecter que le fermier, pressé d'argent ou ignorant, aura vu son expérience mise en défaut, et surprise par les conditions trop rigoureuses d'un bail qu'il n'aura pas eu le loisir de débattre assez librement.

En règle générale, un fermier ne prend pas un domaine sans le voir ; bien plus au courant que le propriétaire, c'est plutôt lui qui dirige la rédaction du bail et en discute les clauses, dont il sait mieux que personne apprécier la portée.

S'il prévoit un surcroît de dépenses dans l'exploitation, il cherchera à se rattraper sur l'infériorité du prix, qui sera déjà une sérieuse et première indemnité des frais qu'il pourra faire. En réalité, bien souvent l'idée de certains travaux d'améliorations à entreprendre sert de prétexte à des tempéraments au bail, auxquels la considération de la personne du fermier pourra aussi n'être pas étrangère. Quoi qu'il en soit, on peut voir dans cette concession du propriétaire, une manière de dédommagement offert en prime à l'initiative du fermier ; lui accorder une nouvelle indemnité, serait, contre toute justice, le faire bénéficier d'un double profit, c'est-à-dire, à la fois d'un taux de fermage réduit et d'une surproduction sensible.

Sait-on, en effet, si le surcroît de revenus réalisé par le fermier, du chef de ces améliorations, ne compense pas largement les dépenses faites par lui ?

Domat n'en demandait pas davantage et surbordonnait exclusivement l'indemnité à l'insuffisance des résultats.

D'ailleurs, les intéressés prennent leurs mesures en conséquence et se gardent de travailler pour l'amour de l'art.

On comprendrait, par exemple, qu'un fermier, congédié avant le terme, se fit indemniser par le bailleur, parce que

(1) Lacombe. *Du droit du fermier sortant à une indemnité*, p. 1150.

cela pourrait détruire ses calculs et contrarier ses projets ; c'est aussi ce qui se passe en cas de vente, s'il est expulsé par le tiers acquéreur (1).

166. A ceux que tourmenterait encore un vain scrupule de justice, on peut opposer l'usage désastreux de la culture épuisante des dernières années, qui emporte bien vite la bonification acquise, quand elle n'entraîne pas les forces productives du sol. Dans ces conditions, le fermier ne peut raisonnablement prétendre se faire indemniser d'un travail, où il a non seulement retrouvé ses avances, mais encore réalisé de beaux bénéfices, comme serait, par exemple, un défrichement. A la place d'une terre vierge, le bailleur retrouve un champ bien remué, il est vrai, mais fatigué par une production continue et des rendements successifs. N'y aurait-il pas une ironie cruelle à lui imposer encore une indemnité ? Ce serait bien alors le fermier qui s'enrichirait aux dépens du bailleur, et nous pourrions retourner à nos adversaires le reproche d'injustice qu'ils nous opposent.

Mais encore l'amélioration prétendue fût-elle réelle, il est difficile de préjuger de son degré de survivance à la fin du bail ; elle peut très bien correspondre à une diminution du taux du fermage par suite des continuelles transformations de l'industrie et de la disgrâce des produits les plus en faveur sur les marchés ; ses effets peuvent aussi être annulés par des accidents climatiques ultérieurs.

Pourquoi imposer, en ce cas, au bailleur des risques qu'il n'aurait pas voulu courir, et laisser à son compte une fumure qu'il n'aurait pas faite, et que la grêle ou la gelée pourront réduire à néant ? (2).

Enfin, si on voulait simplement faire rentrer le fermier dans

(1) L'indemnité est alors réglée par les articles 1744 et 1746.

(2) Lacombe. *Correspondant*, 25 juin 1890, p. 1150.

ses frais, il n'y aurait pas lieu, comme le veulent les partisans de l'indemnité (1), d'exiger le remboursement intégral de la plus-value, qui peut fort bien être supérieure à la dépense réelle. On arriverait ainsi à faire payer au propriétaire un avantage qui résulte dans une certaine mesure des forces naturelles du sol, et qui, à ce titre, lui appartient déjà en grande partie.

En vérité, il y a quelque chose de choquant à faire servir un principe d'équité, à battre en brèche les droits imprescriptibles de la propriété. On prétend, cependant, justifier cette atteinte par une raison d'intérêt général et de progrès agricole.

167. b) *Arguments économiques.* — La véritable cause de la déchéance du fermage tient, dit-on, surtout à la situation actuelle des fermiers, qui sont obligés d'épuiser la terre pour rentrer dans leurs déboursés et retrouver leurs avances. Régulièrement, en effet, avec les baux ordinaires ils passent trois ans à remettre le domaine en bon état; trois ans ils profitent normalement des récoltes; enfin, ils emploient les trois dernières années à le mettre au pillage, au grand détriment de la production nationale, qui subit ainsi un ralentissement forcé de trois ans sur neuf.

Le meilleur remède pour faire cesser un pareil état de choses ne serait-il pas d'intéresser le fermier à la bonne culture, en lui assurant le remboursement de la plus-value créée par lui ? (2).

Mais croit-on que le droit à l'indemnité mettrait un terme à l'antagonisme déplorable si souvent dénoncé entre le propriétaire et le fermier et à l'épuisement du sol qui en est la funeste conséquence ?

• Cet épuisement résulte, pour une large part, de la tolérance

(1) Baudrillart. *Journal des économistes*, août 1889, p. 166.

(2) *Journal officiel*. Doc. parlam., Ch. des dép., 1895. Ann. 1618, p. 1487.

exagérée des propriétaires, à qui la loi donnerait pourtant des moyens de le réprimer. Il ne faut pas oublier, en effet, que l'article 1766 oblige le fermier à cultiver en bon père de famille, et qu'il est de l'essence du bail à ferme d'employer sur le domaine les pailles et engrais produits.

Cette obligation qu'on devrait bien remettre en vigueur et qui est admise même dans la législation anglaise est sanctionnée par le droit, pour le propriétaire, de faire résilier le bail.

Mais c'est en réalité un moyen extrême dont on n'use jamais ; le bailleur qui a besoin de revenus laisse légèrement se consommer son capital ; suivant une expression pittoresque, « il mange son blé en herbe », ce qui vaut peut-être mieux pour lui que de ne pas le manger du tout.

Il est aujourd'hui passé dans les habitudes du fermier de détruire les améliorations de ses prédécesseurs ou d'absorber toutes les réserves accumulées par un long régime de faire-valoir. — L'adoption du principe de l'indemnité n'apporterait aucune modification importante, tout au plus on pourrait la considérer comme une prime de conservation, dont le bailleur aurait encore à faire les frais.

168. Ce serait donc une nouvelle charge à son actif, mais il n'y a là rien qui puisse nous surprendre, car, si nous en croyons M. Baudrillart, le propriétaire aurait un devoir envers la terre ; l'État, tuteur de la société, a mission de maintenir ses droits en rappelant à l'ordre le bailleur négligent ; « car il » dépend de lui, dans une large mesure, de créer l'abondance » ou la disette, de contribuer à répandre le bien ou d'imposer » aux autres des privations, par suite, à peupler ou à dépeupler son pays » (1).

M. Lecomte, soutenant sa proposition à la Chambre des

(1) *Journal des économistes*, 15 août 1889, p. 165.

députés, disait aussi que la loi doit régler le droit de propriété et permettre la mise en valeur des terres incultes sans que le travail ou l'initiative d'un fermier puissent être arrêtés par le simple veto ou la mauvaise volonté du propriétaire (1).

La culture intensive, ajoute-t-on, en augmentant dans de fortes proportions le taux des rendements culturaux, augmenterait aussi la fortune privée et publique et créerait dans les campagnes une source de travail et d'aisance.

Pourquoi l'intérêt général ne couvrirait-il pas cette entrave au droit de propriété, comme il couvre les expropriations pour cause d'utilité publique? Nous pourrions dire que le prétexte d'utilité publique donne lieu à bien des abus; d'ailleurs, il n'a pas sa place ici, dans un contrat librement consenti. Au surplus, l'intérêt national n'est pas aussi engagé qu'on veut bien le dire et n'a besoin d'aucune protection: il n'est assurément pas indifférent de voir se généraliser les bonnes méthodes de culture, mais chacun a le droit, tant qu'aucun préjudice n'en résulte, de diriger à son gré ses biens et sa fortune; l'État ne saurait, suivant le mot de M. de Tocqueville, prétendre enseigner à l'agriculteur l'art de s'enrichir malgré lui (2).

169. S'il en était ainsi, il faudrait, pour être logique, imposer les améliorations au propriétaire lui-même et lui permettre de se faire indemniser par son fermier en relevant le taux des fermages. Il faudrait encore aller plus loin et souffrir que l'État s'immisce d'une manière analogue dans les affaires des industriels, des commerçants et même des simples particuliers, en leur imposant l'obligation de faire circuler leurs capitaux inactifs.

(1) *Journal Officiel*, Doc. parl., Ch. des dép. 20 octobre 1888. Annexe 3065, p. 412.

(2) Lacombe. *Le Correspondant*, 1890, p. 161.

Ainsi compris, le principe de l'indemnité confine au socialisme d'Etat, car il n'y a pas loin d'un simple contrôle de ce dernier à l'expropriation des cultivateurs malhabiles. Ce caractère particulier de la question a été brillamment mis en relief par le rapport de M. de Belleville à la Société des Agriculteurs de France.

Il signale la tendance de plus en plus marquée d'une certaine école, qui, suivant l'expression de M. Georges Michel, se flatte naïvement d'endiguer le socialisme révolutionnaire en lui opposant le socialisme d'Etat.

N'en déplaise à M. Baudrillart, qui se défend pourtant de faire autre chose que de l'économie politique : « Ce qui peut » paraître, à ses yeux, la juste rémunération du travail est, » aux yeux d'un autre, un minimum dont on se contente faute » de mieux, un échelon gravi dans l'ascension naturelle qui » doit aboutir à la nationalisation du sol » (1).

Le droit de propriété sacrifié de la sorte, c'est la « liquidation forcée de la propriété rurale », et, plus spécialement, la ruine à brève échéance des petits propriétaires (2).

La chose est bien simple : les améliorations culturales faites par le fermier, constituent pour celui-ci un gage contre le bailleur, qui, souvent trop pauvre pour payer les indemnités réclamées, sera exposé à une dépossession pure et simple. « Il » ne paraît pas juste, disait à ce sujet, M. d'Aulnis de Bour- » rouill, d'imposer au propriétaire une plus-value qu'il n'a » jamais désirée. Personne n'est obligé d'acheter un bénéfice. » Le fermier deviendrait créancier du propriétaire, c'est-à- » dire, en mainte occasion, de quelqu'un qui ne possède que » cette terre, d'une veuve d'un mineur, ou même d'un capita- » liste qui a engagé le reste de son capital dans d'autres

(1) Rapport de M. de Belleville pp. 126 et 127.

(2) Lecouteux : *J. d'Agr. prat.*, 10 octobre 1889, p. 922.

» affaires desquelles il ne peut le retirer sans grand inconvénient. Dans tous les cas, la créance du fermier entraînerait l'expropriation du propriétaire » (1).

170. Mais nos adversaires passent légèrement sur ces conséquences dont ils paraissent négliger les inconvénients; pleins d'une bienveillance particulière pour les intérêts exclusifs des fermiers, ils voient, au contraire, dans le droit à l'indemnité un moyen considérable de crédit, et, à ce point de vue, la solution d'un bon côté de la crise des fermages.

« Si la loi, lisons-nous dans l'exposé des motifs de la proposition Dubois, vient dire que les améliorations, les amendements, les engrais, en un mot la plus-value que le fermier a donnée à son exploitation, ne sera pas perdue pour lui, et lui sera payée en cas de sortie, cela constituerait un gage presque aussi sûr que la propriété elle-même, et tous, même ceux n'ayant pas les ressources nécessaires, pourront réaliser les premiers sacrifices et les progrès réclamés par la culture intensive; ils trouveront facilement à acquérir à crédit, instruments, engrais et amendements dont ils auront besoin ».

Sans insister davantage sur ce que ce gage aurait de dangereux pour les propriétaires dont on sacrifie pourtant si légèrement les droits, le crédit nous paraît déjà suffisamment protégé par les divers privilèges accordés aux ouvriers, ainsi qu'aux vendeurs d'ustensiles aratoires.

Depuis 1866 on essaye d'y faire ajouter un privilège nouveau en faveur des marchands d'engrais chimiques, dont l'emploi a pris, aujourd'hui, une excessive extension.

Mais aux termes de l'article 2102, on ne peut dire qu'ils représentent des frais « faits pour la conservation de la chose », aussi cette revendication n'a pas encore été admise.

(1) Aulnis de Bourrouill. *Revue d'Econ. polit.*, p. 719 et suiv.

Enfin, les lois récentes que nous avons analysées dans le cours de cet ouvrage, ainsi que les restrictions nombreuses déjà faites au privilège du bailleur, nous paraissent une garantie suffisante pour le crédit du fermier.

On a tranché dans le vif de ce privilège : il serait nuisible au tenancier lui-même de le réduire encore, car il n'aurait peut-être plus assez de crédit pour trouver une ferme.

171. D'ailleurs, ce gage résultant de la créance du fermier ne serait-il pas une prime offerte aux emprunts imprudents, capable d'entraîner l'exploitant dans des expériences très aléatoires ?

Nous ne voulons nullement contester la supériorité de l'exploitation intensive, mais on doit reconnaître qu'elle n'est pas applicable à tous les pays. Il faut, en effet, quelquefois, malgré les séductions de la science, se garder des utopies du produit brut, c'est-à-dire de la culture à gros rendements, partout très coûteuse et inégalement lucrative. On ne saurait, en effet, assez réfléchir à sacrifier aux méthodes nouvelles, avant d'être assuré de gagner au change, l'expérience plusieurs fois séculaire de la routine, qui n'est, après tout, comme le dit M. Bernard, que « l'ensemble des meilleures pratiques recueillies par l'observation » (1).

Lorsqu'il s'agit de l'exploitation de la terre, on ne peut assez se rapprocher de la simplicité et s'écarter avec trop de soin de tout ce qui sentirait la doctrine (2).

La culture intensive est surtout l'apanage des grandes exploitations qui occupent, en somme, la partie la moins considérable du territoire. Elle a donc un champ assez restreint ; en admettant, d'ailleurs, qu'elle réponde aux espérances qu'on a fondées sur elle, elle a toujours pour conséquence d'augmenter

(1) Bernard, *Systèmes de culture*, p. 6.

(2) Mariage. *Réforme des baux à ferme*.

le train de l'exploitation qui pourra devenir considérable. De plus, la concurrence peut précipiter les transformations culturales et modifier les marchés : le blé peut être remplacé par les bestiaux et réciproquement. Ce sera donc le propriétaire qui paiera les fantaisies de son fermier, lequel s'accommodera ainsi fort bien des variations des cours et des produits.

« Rien n'est plus grave, disait M. Gaslonde dans son rapport sur la proposition Morellet, qu'un changement à introduire dans les dispositions législatives qui régissent les rapports du maître et du fermier. Un tel changement serait, sans doute, un grand bienfait pour nos campagnes s'il n'était conforme à la justice, ni à l'intérêt sainement compris de ceux qu'il a pour but de protéger » (1).

§ 2. — LE DROIT A L'INDEMNITÉ EN PRATIQUE

172. Nous venons de discuter le principe de l'indemnité ; voyons, maintenant, sur quelles bases on en propose l'appli-

Nous avons déjà jeté un coup d'œil rapide sur sa mise en cation.

pratique dans les législations étrangères et analysé brièvement le fonds, à peu près commun, de l'ensemble des réformes proposées en France dans ce sens. On a repoussé, sans hésiter, les propositions comme celles de M. Maxime Lecomte, prétendant donner un caractère d'obligation à la loi en frappant de nullité toute clause dérogatoire. La proposition de M. Dugué de la Fauconnerie, qui exige rigoureusement le consentement exclusif du propriétaire, serait infiniment plus admissible, si elle n'était, par là même, condamnée à la stérilité.

On se croira peut-être très conciliant, en nous proposant le système intermédiaire de M. Thellier de Poncheville, qui

(1) Rapport Gaslonde. *Monit. Universel* du 18 décembre 1850, p. 3618.

autorise tacitement la renonciation à l'indemnité, pourvu que cette indemnité soit suppléée par des avantages proportionnels à la plus-value, comme serait, par exemple, la prorogation du bail de 6 ans, accordée par la proposition de M. Dubois.

L'amendement de M. Méline, au Congrès international de 1889, laissant aux parties le soin de régler la base de l'indemnité, n'est, à tout prendre, que la reproduction du système Thellier de Poncheville.

En définitive, ce système rend l'indemnité obligatoire, puisqu'il n'admet pas la renonciation pure et simple ; il a, de plus, l'inconvénient d'ouvrir la porte à la clause de dérogation si redoutée. Un propriétaire prétend par exemple, en prévision d'améliorations attendues, consentir un rabais sur le prix de location. Quels experts seront capables de constater le rapport du prix demandé avec la valeur réelle, et la part à faire à ces améliorations ?

Aussi, cette proposition qu'on nous présente comme la plus libérale, n'a-t-elle été admise qu'à titre d'acheminement à des règles plus rigoureuses.

Ce caractère obligatoire du principe de l'indemnité donne la mesure exacte de sa valeur ; il est la preuve que ses partisans ont pressenti d'avance combien il répugnerait aux propriétaires et même aux fermiers, qu'il n'y a pas de raison de mettre ainsi en tutelle : aussi restera-t-il toujours une cause d'échec à tous les projets de réforme.

Il n'est pas de mode en effet d'imposer rigoureusement tout ce qui est utile ; mieux vaut s'en rapporter au bon sens et à la compétence des intéressés ; le Code n'a pas à intervenir dans les conventions entre particuliers.

173. On nous oppose hardiment l'exemple de l'Angleterre, mais, pour si loin qu'on veuille pousser l'esprit d'imitation, peut-on bien comparer un instant son organisation foncière avec la nôtre ?

L'Angleterre est encore sous le régime des substitutions, et les propriétaires n'ont souvent aucun intérêt, ni pour eux ni pour leurs enfants, à faire des améliorations. Le fermier est, d'autre part, plus exposé que chez nous, à cause de la pratique générale des baux annuels « at will ».

Il est tout naturel que la loi intervienne, d'autant que le propriétaire substitué n'a rien à perdre, puisque les frais de l'indemnité se reportent sur son successeur. Le bailleur lui-même peut, en effet, prendre hypothèque sur le bien substitué pour la valeur des améliorations, et cette charge pèsera sur tous les détenteurs successifs ; la terre répond, en somme, de toutes les avances faites au fermier (1).

Aussi les lords anglais s'accommodèrent-ils de cette entrave relative à leur liberté qui paraît en si profonde opposition avec nos mœurs françaises. M. Baudrillart lui-même, qui se montre en toute occasion le défenseur autorisé du droit à l'indemnité, convient que la loi anglaise telle qu'elle est, aurait bien peu de chance de s'acclimater en France (2). Chez nous, il n'est aucun besoin d'imposer des améliorations au propriétaire, qui est le plus intéressé à les réaliser s'il y a lieu. D'autre part, le fermier français exploite sous la garantie d'un bail consenti pour une durée déterminée et pour un prix de fermage invariable, qui lui assure une entière et paisible jouissance durant le temps fixé.

Il serait d'ailleurs présomptueux d'affirmer que la loi sur l'indemnité de plus-value ait été unanimement acceptée en Angleterre ; il a fallu la refondre une seconde fois et la rendre obligatoire ; encore est-elle d'une application difficile. On lui reproche une classification assez arbitraire des améliorations,

(1) Lacombe. *Le Correspondant*, 25 juin 1890, p. 1146.

(2) *Journal des Economistes*. Août 1889, pp. 163 et 169.

et ses difficultés d'expertises : double défaut qui reste encore la pierre d'achoppement des propositions françaises.

174. Il est avant tout, indispensable de distinguer les améliorations ordinaires, de celles qui vont au-delà des strictes obligations d'une bonne culture, et qui laissent à la terre un surcroît de puissance productive. Où finit, en effet, le simple entretien et où commence la culture soignée ?

MM. Lecomte et Thellier de Poncheville appellent améliorations les gros travaux de culture, les amendements, fumures et engrais. M. Dugué de la Fauconnerie est plus explicite ; il parle de constructions, plantations, travaux et améliorations ; mais comme il exige le consentement du propriétaire, il rentre dans les limites de la libre convention et échappe ainsi à notre critique.

Le congrès international de 1889 ayant à délimiter les améliorations en cause, les distingue en améliorations culturales, qui n'exigent à proprement parler aucune transformation, et en améliorations foncières ayant plus spécialement un caractère de survivance (1).

Admettons cette distinction malgré qu'elle nous paraisse assez vague et supposons avec la proposition de M. Dubois qu'on n'ait à indemniser que les améliorations culturales. S'il s'agit de labours, il sera difficile d'apprécier l'approfondissement et la part qui en revient au fermier, dont la tâche aura pu être facilitée et préparée par les travaux de son prédécesseur. Il faudrait déjà une première expertise ou tout au moins un état des lieux.

Mais, c'est surtout pour la question de fumures que la difficulté s'accroît. Comment évaluer, même dans une proportion très approximative, la quantité d'engrais absorbée par la récolte et celle qui reste encore dans le sol ?

(1) Comptes rendus du Congrès international, p. 323.

Une pareille recherche est certainement difficile et très coûteuse, car la terre ne se prête pas commodément à de semblables investigations, qui défileraient les meilleurs chimistes.

Il faudrait, pour s'assurer d'entières garanties, faire au commencement et à la fin du bail une double analyse des multiples parcelles du sol, si variables entre elles, analyse dont les difficultés et les frais éloigneront toujours.

175. Il faut compter encore avec le degré d'assimilabilité de chaque parcelle. Certains engrais ont pour effet unique non d'ajouter au sol des éléments fertilisants, mais d'activer la production et de mettre en mouvement les réserves existantes; ils provoquent ainsi au détriment de ces réserves des récoltes énormes. C'est ainsi que la chaux, si elle n'est appuyée par une fumure abondante, en rendant assimilable l'azote du sol, produit une amélioration factice et peu durable dont le fermier est le seul à profiter, aux dépens du capital foncier.

Ce n'est donc pas sans raison qu'on a pu dire d'elle « qu'elle enrichissait le père et ruinait le fils ».

Pour des causes analogues les agriculteurs du Nord, généralement si intransigeants, dans le contre-projet élaboré par M. Bonduel (1), n'ont pas admis le droit à l'indemnité pour l'emploi des sulfates et des nitrates.

Ces engrais commerciaux par excellence sont des moyens de culture à effets immédiats, qui sont absorbés par la première récolte, et ne laissent après eux aucun reste de fertilité. Les progrès de la chimie agricole permettent d'en régler l'emploi et d'en déterminer la durée d'après le dosage, et réciproquement. Il faudrait donc en faire la vérification au moment où ils sont répandus.

Encore, leur évaluation d'après la quantité serait-elle incer-

(1) Projet Bonduel. *Bulletin de la Société des Agriculteurs du Nord*, 1888. p. 690 et suiv.

taine, si l'on tient compte des fraudes toujours à craindre et insuffisamment réprimées par les lois du 27 juillet 1867 et du 4 février 1888 ; aussi, alors même que le fermier notifierait au propriétaire le prix et la quantité d'engrais achetés, on n'aurait encore qu'une base d'appréciation douteuse (1).

Il n'en est pas des engrais chimiques comme des engrais fonciers, que l'on peut très approximativement estimer d'après la quantité de fourrage et de bétail. A tout prendre, ces derniers seraient même les seuls qui puissent donner lieu à une indemnité, parce qu'ils procurent au sol une amélioration infiniment plus durable ; mais ceux-là, le fermier les doit à la terre en vertu même des obligations de son bail ; tandis que les engrais chimiques, par leur assimilation rapide, affectent plutôt l'allure de capitaux circulants.

En somme, comme le disait M. T'Sertevens au Congrès de la Société d'Agriculture de Belgique, « nous sommes à une » époque où le propriétaire doit faire grandement attention à » l'emploi des engrais chimiques ; l'usage de ces engrais cons- » titue, dans certains cas, une manœuvre absolument mal- » honnête et frauduleuse.

« Le système de l'indemnité amènerait le résultat suivant : » nous verrions des fermiers intelligents et instruits entre- » prendre l'amélioration, la bonification des cultures ; ils » passeraient de ferme en ferme, avec des baux les plus courts » possible, où ils se feraient chaque fois accorder une très » sérieuse indemnité pour les changements qu'ils auraient » apportés aux terres. Ce serait extrêmement lucratif, et celui

(1) Ce procédé a été indiqué par M. Parmentier, qui propose d'évaluer la bonification et la survivance des engrais suivant une échelle décroissante d'après le nombre d'années écoulées : 50 0/0 après un an, 20 0/0 après deux.

Journal des Economistes, mars 1890, p. 133.

» qui a la manche large fera de beaux bénéfices dans l'industrie de l'amélioration du sol » (1).

Il n'est pas possible de se défendre des conséquences inévitables de ce système, et c'est la meilleure réponse à donner à ceux qui se font naïvement l'illusion que l'indemnité établirait une prime aux longs baux, en servant d'entrave aux congés trop faciles.

176. On a enfin reproché au principe de l'indemnité d'être dans son application une source de procès et de donner lieu, par les nombreuses expertises qu'il exige, à des frais considérables qui pourront bien absorber au profit des hommes d'affaires, tout le bénéfice de la plus-value.

C'est précisément, dit-on, pour réduire ces frais et jouer un mauvais tour aux gens processifs, que les promoteurs de la réforme dont il s'agit, viennent encore, en la matière, augmenter la compétence des juges de paix, auxquels ils attribuent en dernier ressort la connaissance de toutes les questions qui peuvent se rattacher à la plus-value et la direction des expertises. L'excuse est bonne, mais elle n'en consacre pas moins une exception que tout le monde n'admet pas.

Quelque crédit moral que l'on puisse, en effet, prêter aux juges de paix, on peut, au moins, douter de leur autorité technique pour des questions qui leur sont plus particulièrement étrangères, et dont l'importance dépasse quelquefois de beaucoup les limites pécuniaires de leur compétence ordinaire. Quel contrôle sérieux peuvent-ils raisonnablement exercer dans les expertises qu'ils dirigent, et sur quelle base fonder l'arbitrage qu'ils imposent ? Cette opération restera toujours d'une élasticité prodigieuse.

(1) T'Sertevens. Rapport Tournier. Compte rendu des travaux de la Société des Agriculteurs de France, session de 1890, p. 112.

La taxation de l'indemnité ne se prête pas à une mesure absolue, on devra tenir compte de la longueur des baux, de la date des améliorations, et surtout des forces naturelles du sol qui modifient sensiblement la production.

Il ne faut donc pas songer à établir un criterium ; la loi anglaise de 1875 avait imposé des règles d'évaluation ; celle de 1883 les a supprimées. Le partage de la plus-value que prétendent faire plusieurs des propositions de loi dont nous avons parlé, ne résout pas la difficulté.

Dans ces conditions, ne faudra-t-il pas redouter les abus que la pratique a relevés dans la législation anglaise ?

Comment compter sur la bonne foi des experts, qui ne seront peut-être pas exempts de préjugés, et qui se croiront, dans l'intérêt de l'Agriculture, obligés de trouver bonnes et de tolérer les améliorations les plus ruineuses ?

S'ils sont fermiers eux-mêmes, ils pourront, à la rigueur, se rendre de mutuels services, à charge de réciprocité pour les évaluations qui leur seront demandées.

177. *Conclusion.* — M. Méline a émis l'opinion que les parties pouvaient mieux qu'aucune loi établir par convention les bases du règlement de l'indemnité ; nous ne voyons pas pourquoi la même liberté ne serait pas laissée à l'application du principe lui-même.

On n'empêche pas d'ailleurs ses partisans, comme les Agriculteurs du Nord, de l'appliquer pour leur compte, s'ils en reconnaissent l'utilité. Il n'est pas admissible d'imposer un système qui s'adapte inégalement aux milieux et aux usages locaux, et qui se présente avec le caractère d'une violation flagrante du droit de propriété : ainsi compris, le système de l'indemnité est entièrement inacceptable.

Nous venons, apparemment, de faire le procès de ce système, en nous rangeant, d'ailleurs, franchement à l'avis d'hommes plus autorisés. Mais si les réformes proposées sont excessives,

nous n'allons pas cependant jusqu'à trouver que la législation actuelle est parfaite.

La crise existe et ne se traduit que trop par l'épuisement du sol et la baisse évidente du taux des fermages ; les fermiers n'ont pas besoin de protection, la loi de l'offre et de la demande leur est actuellement favorable. Mais où trouver un terrain de conciliation, pour ne froisser aucun des intérêts en présence?

178. On a dit : laissez au fermier nouveau le soin de décider, et limitez aux concessions de ce dernier les droits du fermier sortant. Ce système ne serait pas mauvais, car le fermier rentrant sera intéressé à discuter le prix du fermage ; mais si, malgré tout, le taux en est augmenté, cela pourra tenir à différentes causes autres que la plus-value ; nouveaux débouchés, établissements de voies ferrées, accroissement de la population, avantages d'un bail plus long.

C'est pourtant un principe qui a été admis par le nouveau projet du Code civil belge (art. 68), et nous ne nous opposons aucunement à ce que le fermier sortant reçoive une indemnité pour les récoltes qu'il ne recueille pas, à moins que lui-même n'ait, à son entrée, bénéficié gratuitement de celles laissées par son prédécesseur (1).

Il ne s'agit ici que de la valeur des dernières fumures, labours et ensemencements du fermier sortant.

Ce n'est que la mise en application pratique de l'article 1778 du Code civil : « Le fermier doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant estimation. »

Il doit en être de même, si ces engrais, que le fermier sortant ne devait pas à la terre, ont été employés ; et dans ce cas, on en

(1) Voir plus haut, p. 178, n° 148.

Tribunal civil de Lille, 27 avril 1893.

évalue la quantité et les effets suivant les bases déterminées.

Dans un intérêt de simplification, on a proposé de faire acheter la récolte par le fermier rentrant, car, suivant que nous l'avons déjà fait remarquer, les engrais peuvent être rendus inutiles par l'effet de la grêle, de la gelée ou autres accidents climatériques. Pour cela il faut que la prise de possession ait lieu à une date fixe ou l'évaluation de la récolte sur pied soit facile.

Ce système, préconisé par la Société d'Agriculture de Meaux (1), nous paraît très ingénieux ; il évite aux fermiers les ennuis de la cohabitation et a l'avantage de ne pas mettre leurs intérêts aux prises avec ceux des propriétaires : il se soustrait aussi aux difficultés de l'expertise en limitant l'indemnité à la valeur de la récolte pendante, aussi lui reproche-t-on de ne pas se préoccuper en réalité de la plus-value entière. Ce reproche a été évité par un système assez analogue, imaginé par M. Gustave Lange, vice-président du Syndicat agricole de la Seine-Inférieure, et connu sous le nom de Pas de Porte (2). L'état de la ferme est discuté entre le fermier rentrant et le fermier sortant, qui vend la plus-value à son successeur. Le propriétaire reste étranger à leurs opérations et à leurs calculs, et se contente de toucher un prix de fermage invariable.

Cette combinaison aurait le mérite d'encourager la bonne culture, sans atteindre les droits du bailleur ; mais elle donne encore dans les complications et les difficultés de l'expertise.

(1) Tronchon. — *Projet de bail sur les exploitations rurales*. Behaghel, p. 184.

(2) Ce système rappelle la vente de la clientèle d'un fonds de commerce, qui n'intéresse nullement le propriétaire de l'immeuble loué. C'est cette analogie lointaine qui lui a valu le nom de Pas de Porte.

179. Dans le même sens et pour stimuler, si c'est possible, l'esprit d'entreprise du fermier, M. d'Aulnis de Bourrouil, le savant professeur de l'Université d'Utrecht, dont nous nous sommes si utilement inspirés, et qui se montre l'adversaire résolu de la réforme que nous avons étudiée, émet l'idée de paiement de l'indemnité par la terre elle-même. Par « l'amélioration », dit-il, le fermier est bénévolement devenu cointéressé dans la terre d'autrui ; il ne serait pas juste de lui donner le droit d'exiger un capital de la bourse du propriétaire et de se soustraire ensuite aux aléas de l'exploitation. Qu'il reste associé au point de vue économique autant que son intérêt sera censé exister, c'est-à-dire autant que l'amélioration donnera un surcroît de production.

» Le seul moyen équitable de le faire jouir de ce surcroît, sera de lui assigner temporairement une rente. Et comme le surcroît est dû en partie aux forces naturelles de la terre, cette rente ne devra être qu'une quote-part de la plus-value annuelle. » Elle pourra être payée soit par le propriétaire, soit par le fermier entrant, qui sera le bénéficiaire le plus immédiat « du surcroît de production dû au travail de son prédécesseur. — Cette rente sera une créance annuelle envers tout nouvel exploitant, payable à concurrence avec le propriétaire à titre analogue à celui du fermage, de manière que l'exploitant puisse se prévaloir du droit de remise dans les cas prévus par les articles 1769-1773 du Code civil » (1).

L'existence de cette rente sera révélée par une inscription sur les registres publics au fermier rentrant qui, dès lors, en répondra sur tous ses biens ; sauf les cas fortuits qui en entraîneront la réduction comme celle du fermage lui-même.

M. Aulnis de Bourrouil autorise d'ailleurs tout autre arrangement sans porter aucune atteinte à la liberté des conventions.

(1) Aulnis de Bourrouil, p. 723 et suiv.

180. En définitive, c'est encore à la libre convention qu'il appartient de trancher dans un sens amiable cette question ardue de l'indemnité.

Elle seule pourra concilier les intérêts personnels avec la variété infinie des localités. Il faut se rappeler que la loi anglaise a été précédée par un essai de l'initiative individuelle que la coutume avait déjà sanctionnée. Nous voulons parler de la clause de lord Kames, par laquelle le bailleur garantissait au fermier le renouvellement de son bail, pourvu, toutefois, que celui-ci lui offre une augmentation de prix.

Le propriétaire était libre de ne pas accepter ; mais, dans ce cas, il devait compter au fermier le décupe de cette augmentation. On objecte que le bailleur peut avoir de bonnes raisons de ne pas prolonger son bail sans, pour cela, trouver insuffisante l'offre du fermier. Cette offre peut être, en effet, une simple spéculation de sa part, sans être fondée sur aucune amélioration réalisée (1).

Il peut encore intervenir entre fermiers et propriétaires une multitude d'arrangements qui simplifieraient considérablement l'adaptation des conditions des baux avec le milieu économique et les coutumes locales.

Sans parler du système des baux à primes de M. de Gasparin, on pourra encourager les améliorations en les compensant par d'autres avantages ; le propriétaire pourra encore les prendre à son compte contre un intérêt fixé d'avance sur le capital dépensé ; il pourra de même se réserver un droit de contrôle et de surveillance sur la culture et la fumure..

181. Mais ce qui suppléerait le plus avantageusement à l'indemnité de plus-value, ce serait, avant tout, la généralisation

(1) Aulnis de Bourrouill. *Revue d'Economie politique*, année 1891, p. 718.

des baux à longue durée. Seuls, ils pourraient enrayer, dans une certaine mesure, l'épuisement du sol en assurant aux fermiers l'entier profit de leurs entreprises.

Rien, en effet, ne pousse plus énergiquement à l'amélioration du sol que de le cultiver pour soi-même, et les longs baux finissent par donner au fermier l'illusion de la copropriété, véritable stimulant de la bonne culture : plus longtemps un cultivateur est assuré de rester sur un domaine et mieux il aménage son exploitation (1). En ce sens, faute de pouvoir établir en France des baux héréditaires comme on en rencontre en Portugal, en Hollande, en Italie et en Allemagne (2), on pourrait pratiquement arriver au même résultat en maintenant les mêmes familles sur les terres.

Il est, sans aucun doute, de l'intérêt des propriétaires de faire quelques concessions aux tenanciers dont la probité et la capacité leur sont déjà connues, plutôt que de se mettre délibérément à la merci d'un fermier malhonnête dont il est bien difficile de constater les inévitables dégâts.

« Ceux qui n'ont jamais changé de fermier, disait M. de Gasparin, ne se font peut-être pas une juste idée du mal que cet événement fait à une ferme. Dès qu'il peut prévoir que son bail ne sera pas renouvelé, le tenancier cesse d'y prendre intérêt : les cultures deviennent superficielles, les jachères sont à peine travaillées, les sarclages sont totalement négligés, les prairies artificielles sont défrichées et il se hâte d'épuiser la bonification qui en résulte par des récoltes de grains répétées ; les plantations, les fossés d'écoulement se détruisent sans

(1) Bernard. *Des systèmes de culture*, ch. VIII, p. 142 et 143.

(2) Dans ces divers pays, la pratique des baux héréditaires est assez en usage et donne d'excellents résultats. On peut citer : en Allemagne, les Erbpacht et Erbsengut ; en Italie, le livello ; en Portugal, les emprazamento ; en Groningue, le beklem regt.

réparation ; il ne travaille plus qu'au jour le jour et son avenir le transporte ailleurs » (1). Il est évident qu'un fermier ne se risquera pas facilement à entreprendre rien de sérieux s'il n'a devant lui une quinzaine d'années. Ce n'est pas à dire qu'il soit nécessaire de signer des baux susceptibles d'engager la vie du bailleur et de lui faire abdiquer en quelque sorte son droit de propriété.

Mais entre les baux ordinaires de 9 ans et l'emphytéose, il reste encore une certaine marge (2).

182. Quelque progrès, cependant, que doive apporter la pratique des longs baux, ils ne peuvent remplacer instantanément les usages établis, et le législateur ne saurait les imposer sans être tyrannique.

Il pourrait, au contraire, les encourager en établissant un tarif décroissant des droits d'enregistrement au-delà de 9 ans et faire adopter pour les biens du domaine public et des communes, des baux d'une plus longue durée. Une loi du 25 mai 1835 autorise, pour ces biens, les baux de plus de 18 ans, mais ces baux sont peu en faveur auprès des divers administrateurs dont ils engageraient trop gravement la responsabilité. De même encore, pourquoi réduire à 9 ans les baux des biens des interdits, des mineurs, des femmes mariées, ceux frappés d'un usufruit ?

Il importe, assurément, de ne pas priver indéfiniment le mineur de la gestion de ses biens, et qu'il puisse les prendre à sa charge dès sa majorité, mais on pourrait, en s'assurant le consentement du conseil de famille, en limiter simplement la durée à cette époque et non plus au chiffre arbitraire de 9 ans.

(1) De Gasparin. *Du fermage*, p. 266. — *Traité pratique des baux à ferme*, par le comte de Saint-Marsault, p. 4. Paris, 1847.

(2) Baudrillart. *Populations agricoles de la France*, p. 304 et 305.

Puisque les biens du mineur peuvent être aliénés, pourquoi ne pas autoriser leur location à long terme?

Tous ces moyens, proposés depuis longtemps à l'attention du législateur, auraient pu être féconds en résultats, si on avait seulement essayé, de les mettre en œuvre; ce serait, encore faire agir utilement que de le tenter (1).

(1) Cette idée a inspiré certaines des dispositions de la loi déjà mentionnée (p. 187, n° 160, note 2) sur le bail emphytéotique. Art. 2. « Les immeubles appartenant aux mineurs et interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le tribunal. Le mari pourra aussi donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice ».

Art. 14. L'acte constitutif de l'emphytéose n'est assujetti qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée (*J. Off.* Déb. parl. Ch. des dép. 18 mars 1899).

CONCLUSION

183. Nous avons à peu près parcouru le cadre tracé au début de cette étude, et il nous paraît inutile, quelque intérêt que présente le sujet, de nous étendre en plus longs développements.

Cette courte ébauche nous aura permis, cependant, d'esquisser à grands traits les principaux caractères du fermage, et de mieux comprendre l'évolution provoquée par la crise agricole à laquelle nous assistons.

En présence de cette crise, quelques modifications s'imposaient pour adapter le bail à ferme aux conditions économiques nouvelles, et il appartenait à la loi de prêter, en cette circonstance, son concours à l'agriculteur, tout au moins pour tracer la route à sa bonne volonté et diriger ses efforts. Mais le bail à ferme étant issu de la libre convention, le point délicat était d'en modifier le régime sans atteindre l'immutabilité de son essence contractuelle, en réservant les droits également respectables du bailleur et du fermier.

C'est le principe auquel nous nous sommes efforcé de rester fidèle, et qui donne la mesure de l'intervention de l'Etat en limitant rigoureusement la sphère de ses attributions.

C'est aussi dans cet esprit que nous avons apprécié les différentes réformes déjà opérées par cette intervention ou qu'on peut encore en attendre.

Nous en avons synthétisé la formule en celles qui nous ont

paru plus particulièrement susceptibles de remédier avec efficacité à la situation actuelle.

Quoi qu'il en soit, si les améliorations obtenues et les progrès réalisés jusqu'à aujourd'hui n'ont pas entièrement répondu à toutes les espérances, ils ont, du moins, engagé le fermage dans une voie plus facile, et prélué heureusement pour l'avenir à des transformations plus complètes.

En étudiant le moyen d'enrayer les risques agricoles, nous avons révélé les bienfaits de l'assurance dont le législateur doit s'attacher à répandre et à vulgariser l'usage ; nous avons aussi mais non sans quelque restriction, préconisé l'échelle mobile des fermages appelée dans certains milieux à rendre d'utiles services.

L'étude de l'organisation du Crédit agricole s'est présentée avec un intérêt d'autant plus grand, qu'elle est venue consacrer la réalisation presque entière du rêve impuissant de plus d'un demi-siècle.

Nous avons justement critiqué les atteintes inutiles portées au privilège du bailleur, mais on ne saurait nier que la loi sur les warrants agricoles n'ait mis aux mains des fermiers des ressources nouvelles dont leur activité pourrait, au besoin, tirer le plus grand profit.

On a compris, en effet, que ce qui leur manquait le plus, c'est encore et toujours le crédit ; et l'on retrouve aisément le reflet de cette idée dans la double institution des caisses locales et régionales, et même dans quelques tentatives infructueuses de création d'une banque nationale, issues d'un désir trop immodéré de centralisation.

Nous avons eu enfin à nous prononcer sur l'attribution de la plus-value procurée au fonds par les soins du fermier.

Cette question a soulevé tant de controverses, elle heurte tant de principes, qu'il paraît aussi dangereux que difficile de la régler par voie législative.

L'inégale adaptation des milieux, des usages et des besoins impose, à son sujet, une sage et prudente réserve.

Nous n'avons pas hésité, en ce qui nous concerne, à rejeter plus spécialement ici l'immixtion de l'Etat, qui cadrerait mal avec le caractère conventionnel du contrat de bail à ferme.

En recommandant l'usage des longs baux comme le meilleur moyen de concilier les intérêts en présence, nous avons pensé que l'Etat devait céder le pas à la libre convention. Le rôle du législateur s'efface de plus en plus devant l'initiative privée, dont il doit surtout encourager les essais. C'est à elle qu'il appartient désormais, sous les auspices et avec la protection de l'Etat, de préparer lentement l'avènement des réformes qui doivent s'ajouter à celles déjà accomplies pour le relèvement du fermage.

Mais, ces réformes, il faut surtout les attendre de l'accord des tenanciers et des bailleurs.

On reconnaît chaque jour davantage la nécessité pour eux d'une alliance plus intime, qui serait encore leur meilleure sauvegarde.

Ils ne sauraient, en effet, les uns et les autres, bénéficier de leur détresse respective, et il ne servirait à rien aux fermiers de se coaliser, comme on l'a dit, contre les propriétaires dont ils peuvent se faire, au contraire, des auxiliaires utiles. C'est donc à leur bon sens et à leur intérêt bien entendu, plus assurément qu'aux théories économiques et à la contrainte légale, qu'il faut en appeler.

De l'accomplissement de leurs devoirs réciproques naîtra la bonne harmonie que nous opposons avec confiance aux dangers de l'intervention législative.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
BIBLIOGRAPHIE	VII

INTRODUCTION

1	Persistence de la crise agricole et de ses causes	11
2	Son influence sur le fermage	12
3	Le métayage ne peut remplacer le fermage; son infériorité comme système de culture	13
4	Avantages du fermage	14
5	Inconvénients révélés par la crise agricole	16
6	Dans quelle mesure on peut améliorer le sort du fermier	16
7	Division générale du sujet	18

PREMIÈRE PARTIE. — DES RISQUES DANS LE FERMAGE

CHAPITRE PREMIER. -- DES RISQUES AGRICOLES. REMISE ACCORDÉE POUR PERTES DE RÉCOLTES PAR L'ARTICLE 1769 DU CODE CIVIL

Notions préliminaires

8	Justification des dispositions de l'article 1769	19
9	Elles constituent une mesure de faveur pour le fermier	20
10	Réfutation de l'opinion contraire	21
11	Division de ce chapitre	22

§ 1. — *Du cas fortuit*

12	Définition et division des cas fortuits	23
13	Intérêt de la distinction des cas fortuits ordinaires et extraordinaires	24

14	Faut-il tenir compte de la situation spéciale de l'immeuble affermé?	25
15	Des cas fortuits qui atteignent la substance. Portée d'application des articles 1719 et 1722.	26
16	De la guerre	27
17	Du phylloxera et des grosses inondations.	28
18	Il n'y a plus cas fortuit si la cause du dommage était antérieurement connue au moment où le bail a été passé	29

§ 2 — *Quotité de la perte exigée*

19	La perte doit-elle être évaluée en quantité ou en valeur?	30
20	Faut-il calculer la quotité d'après une récolte moyenne?	32
21	Du calcul de la perte dans un bail comprenant plusieurs espèces de cultures	34
22	Du cas où plusieurs immeubles sont loués pour un prix différent.	35
23	Du cas où la perte est couverte par une assurance	36

§ 3. — *De la compensation*

24	Bail d'une seule année.	37
25	Bail de plusieurs années	37
26	Comment se calcule la compensation	38
27	De la preuve	40

§ 4. — *Cas d'irrecevabilité de la demande en indemnité*

28	Perte des récoltes après leur séparation du sol.	41
29	Cause du dommage existante ou connue au moment du contrat. .	43
30	Faute ou négligence du fermier	43
31	Résiliation prématurée du bail par le fait du fermier.	44
32	Cas où le fermier s'est chargé des cas fortuits par stipulation expresse	45
33	Des dégâts causés par le gibier	46
34	Peut-on présumer du paiement d'un ou plusieurs termes du loyer la renonciation du fermier à la remise?	46
35	Appréciation des dispositions des articles 1769 et suivants. . . .	47
36	De la clause de renonciation à la remise	48

CHAPITRE II. — DES ASSURANCES AGRICOLES

37	Rôle et utilité des assurances agricoles	50
38	Défectuosité de leur organisation actuelle.	50
39	L'assurance doit-elle être facultative ou obligatoire?	51
40	Des attributions de l'Etat en matière d'assurances agricoles.— Propositions de M. Vigné (11 juin 1897)	52
41	Proposition de M. Calvet (28 janvier 1896)	53

42	Avantages de l'intervention de l'Etat	54
43	Ses inconvénients	54
44	L'assurance mutuelle et les syndicats	56
45	Circulaire ministérielle du 15 avril 1898	58
46	Les sociétés d'assurances mutuelles et la loi du 21 mars 1884.	59

CHAPITRE III. — DES RISQUES DE MÉVENTE. DU BAIL A ÉCHELLE MOBILE

47	Inconvénients d'un bail à prix fixe en présence de l'instabilité des revenus agricoles	63
48	Principe du bail à échelle mobile.	64
49	Ses premières applications en Ecosse	65
50	Insuffisance d'une seule denrée comme base d'évaluation du prix du fermage	65
51	Méthode des coefficients variables	66
52	Critique du système de l'échelle mobile	67
53	Ses applications en France	68
54	Son avenir	69

DEUXIÈME PARTIE. — LE CRÉDIT AGRICOLE ET LE FERMAGE

Notions préliminaires

55	Nécessité du crédit en agriculture.	71
56	Conditions du crédit	73
57	Le crédit foncier et le crédit mobilier agricole	73
58	Difficultés du crédit agricole	74
59	Historique de la question du crédit agricole	75

CHAPITRE PREMIER. — ORGANISATION DU CRÉDIT RÉEL MOBILIER DU FERMIER ET MODIFICATIONS LÉGISLATIVES RELATIVES A LA CONS- TITUTION DU GAGE

Section I. — Loi du 19 février 1889

§ 1. Du privilège du bailleur avant la loi de 1889

60	Etendue de ce privilège	77
----	-----------------------------------	----

§ 2. Dispositions générales de la loi

61	Enoncé de ces dispositions	79
----	--------------------------------------	----

I. — Restrictions apportées au privilège du bailleur par la loi du 19 février 1889.

62	Réduction du privilège quant à sa durée	81
----	---	----

63	Survivance de la créance au privilège, et droit de relocation des créanciers	81
64	Appréciation de la loi: son objet	82
65	Ses effets. Elle est inutile et dangereuse pour le fermier	84

II. — *Attribution aux créanciers privilégiés des indemnités d'assurance*

66	De l'innovation réalisée par cette attribution: son but	85
67	De la responsabilité de l'assureur.	87
68	De l'attribution directe au propriétaire ou au voisin de l'indemnité pour risques locatifs	89
69	Est-ce un privilège en faveur du propriétaire?	89
70	Influence de ces dispositions sur le fermage.	90

Section II. — Loi du 18 Juillet 1898

Des warrants agricoles

§ 1. — *Du gage sans déplacement*

71	Inconvénients de la mise en gage des produits agricoles	92
72	Le gage sans dessaisissement et ses difficultés d'application . . .	93
73	Objet de la loi du 18 juillet 1898 ,	94

§ 2. — *Conditions d'application de la loi*

74	Conditions de fonds	95
75	Conditions de forme	96

§ 3. — *Effets de la loi. — A. A l'égard du fermier*

76	Droit de rembourser par voie de consignation avant l'échéance. .	99
----	--	----

B. A l'égard du bailleur

77	Limitation des produits warrantables	100
78	Droit d'opposition du bailleur en cas de dettes de termes échus. .	101
79	L'exigibilité des termes suffit-elle à fonder le droit d'opposition? .	102
80	Formalités et délais de l'opposition	102
81	De la compétence du juge de paix pour statuer par voie de référé sur la légitimité de cette opposition	103

C. — A l'égard des tiers

82	Garanties de sécurité de gage pour les tiers	105
83	De l'assurance des produits warrantés	106
84	Garanties contre les détournements de l'emprunteur.	107
85	Mesures de publicité prescrites.	108
86	De la transmission des warrants par endossement	109
87	De leur escompte par les établissements publics de crédit . . .	110
88	Simplification de la procédure de vente des objets warrantés. . .	110

89	Privège du porteur de warrant	111
90	Situation du vendeur d'objets warrantés non payés	112

§ 4. — *Critique de la loi du 18 juillet 1898*

91	La loi de 1898 et l'article 2076	113
92	Du droit d'opposition reconnu au propriétaire	114
93	Effets de la loi sur le fermage	115

CHAPITRE II. — DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT AGRICOLE

Section I. — Généralités sur l'organisation et le fonctionnement des établissements de crédit agricole

94	Influence prédominante du crédit personnel en matière d'opérations agricoles	117
95	Du rôle des banques dans la distribution du crédit	118
96	Précarité des garanties accordées au créancier agricole.	118
97	De la commercialisation des engagements de l'agriculteur.	119
98	De la faillite appliquée à l'agriculture	120
99	Nécessité de créer des organes spéciaux de crédit	122
100	La mutualité dans le crédit ,	122
101	Le crédit mutuel en Allemagne.	123
102	Son application en France	125

Section II. — La loi du 5 novembre 1894 et les sociétés de crédit mutuel

103	Objet et fondement de la loi	126
104	Caractère juridique des sociétés de crédit mutuel.	126
105	Division.	127

§ 1. *Conditions d'existence des sociétés de crédit mutuel*

106	Conditions de fonds.	128
107	Conditions de forme: publicité.	128
108	A quelles opérations peuvent se livrer les sociétés de crédit mutuel	129
109	Quels sont leurs moyens d'existence.	131
110	Leur organisation administrative	132
111	De la responsabilité des associés, quant à la durée.	133
112	Doit-elle être limitée ou illimitée?	134

§ 2. *Critique de la loi du 5 novembre 1894*

113	Ses résultats	135
114	Ses difficultés d'application et son insuffisance	136

115	De l'institution d'une banque centrale	137
116	Des banques régionales	138

Section III. — De la loi du 31 mars 1899 sur les caisses régionales de crédit agricole mutuel

117	But et conditions d'application de la loi	139
118	Attributions des caisses régionales	141
119	Formalités de publicité	142
120	Appréciation de la loi du 31 mars 1898	143
121	Son utilité pour le fermage	144

TROISIÈME PARTIE. — DU DROIT DU FERMIER SORTANT A LA PLUS-VALUE PROCURÉE PAR LUI AU FONDS LOUÉ

Notions préliminaires

122	Conditions actuelles du fermage	146
123	Droit du preneur de faire des améliorations	147
124	Division de cette étude	148

CHAPITRE PREMIER. — SITUATION JURIDIQUE DU FERMIER SORTANT

125	Etat de la question	149
126	En droit romain	149
127	Dans l'ancien droit	151
128	Opinions de Domat et de Pothier	151
129	Dispositions de la coutume de Normandie concernant les pépinières	153
130	Le silence du Code civil et la Doctrine	154
131	Distinction entre les diverses améliorations	155

§ 1. Des constructions et plantations

132	Système appliquant l'article 555	156
133	Système appliquant l'article 1730	157
134	Les améliorations et le droit d'accession	158
135	Le bailleur qui conserve les plantations ou constructions ne doit-il pas une indemnité ?	160

§ 2. Des améliorations incorporées au sol

136	Les articles 555 et 1730 sont inapplicables	161
137	Réfutation du système qui assimile le fermier au gérant d'affaires	162
138	Solutions de la jurisprudence	162

CHAPITRE II. — LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES.

139	GRANDE-BRETAGNE : <i>Angleterre</i> . — Organisation de la propriété foncière en Angleterre	164
140	Du bail « at will »	165
141	Du Tenant's Right	166
142	Loi du 13 août 1875 : « The agricultural Holdings England Act » . .	167
143	Bill du 10 mai 1883	169
144	<i>Irlande</i> . — Sa situation économique.	172
145	Réformes opérées par les lois de 1860, de 1870 et de 1881	173
146	<i>Ecosse</i>	174
147	<i>Allemagne</i>	175
148	<i>Belgique</i>	177
149	<i>Suisse</i>	178
150	<i>Portugal</i>	178
151	<i>Espagne</i>	178

CHAPITRE III. — LA QUESTION DE L'INDEMNITÉ DEVANT LES CHAMBRES FRANÇAISES ET LES SOCIÉTÉS AGRICOLES

§ 1. — *Documents parlementaires.*

152	Période de 1848-1870	180
153	Période de 1870-1885	181
154	Période de 1885-1889.	182
155	Proposition de M. Lecomte (23 nov. 1889).	184
156	Proposition de M. Thellier de Poncheville (28 nov. 1889)	184
157	Proposition de M. Dugué de la Fauconnerie (29 mars 1890) . . .	185
158	Proposition de M. Lechevallier (20 janvier 1894)	186
159	Proposition de M. Dubois (21 nov. 1895)	186
160	Synthèse de ces propositions	187

§ 2. — *L'indemnité devant les Sociétés agricoles*

161	Période de 1872-1889	188
162	Période de 1889-1896	190

CHAPITRE IV. — CRITIQUE DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

§ 1. — *Le droit à l'indemnité en théorie*

A.) ARGUMENTS JURIDIQUES

163	Réciprocité de l'article 1766	192
164	Justice: Est-il vrai de dire que le propriétaire s'enrichit aux dépens du fermier.	193

165	Les frais des améliorations sont généralement compensés par l'infériorité du prix de fermage, et le bénéfice de la surproduction.	195
166	Le propriétaire ne profite pas le plus souvent des améliorations .	196

B.) ARGUMENTS ÉCONOMIQUES

167	L'indemnité ferait-elle cesser la culture épuisante.	197
168	Intérêt général et progrès agricole	198
169	Le principe de l'indemnité et le socialisme d'Etat.	199
170	L'indemnité et le crédit agricole	201
171	L'indemnité et la culture intensive	202

§ 2. — *Le droit à l'indemnité en pratique*

172	Du caractère obligatoire de l'indemnité de plus-value.	203
173	Critique de la loi anglaise	204
174	De la difficulté d'apprécier la valeur réelle des améliorations. . .	206
175	De la variabilité des effets des engrais chimiques et des dangers de leur emploi	207
176	Des frais et des complications des expertises exigées.	209
177	Conclusion : Différents autres systèmes proposés	210
178	Paiement de l'indemnité par le fermier rentrant	211
179	Du paiement de l'indemnité par la terre elle-même	213
180	Clauses et arrangements divers entre propriétaires et fermiers. .	214
181	Avantages des baux à longue durée	214
182	Comment on pourrait en répandre l'usage	216

CONCLUSION

183		218
-----	-----------	-----

Vu : le Président de la thèse, Vu : le Doyen de la Faculté de droit,
 Montpellier, le 19 mai 1899, VIGIÉ.
 JULES VALÉRY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Montpellier, le 27 mai 1899.

Pour le Recteur en tournée :

Le Vice-Président du Conseil de l'Université délégué,
 A. SABATIER.

ERRATA

Page 13, ligne 24. — *Au lieu de* : au propriétaire et à l'exploitation, *lire* : au propriétaire et à l'exploitant.

Page 46, note 1. — *Au lieu de* : S. 187, 22, 235. *lire* : S. 1872, 22, 235.

Page 78, ligne 22. — *Au lieu de* : son détenteur, *lire* : leur détenteur.

Page 82, ligne 10. — *Au lieu de* : et indemnité, *lire* : ou une indemnité.

Page 83, ligne 20. — *Au lieu de* : qui pût solliciter et garantir la confiance, *lire* : qui pût attirer et garantir.

Page 152, ligne 20. — *Au lieu de* : qu'il en fait, *lire* : qu'il en ait fait.

Page 173, ligne 7. — *Au lieu de* : consentement des propriétaires, *lire* : consentement des bailleurs.

Page 194, note 1. — *Au lieu de* : voir les articles 871, *lire* : voir les articles 861.

Page 207, ligne 1. — *Au lieu de* : est certainement, *lire* : serait certainement.

Page 217, ligne 6. — *Au lieu de* : encore faire agir, *lire* : encore agir.

Page 226, ligne 8. — *Au lieu de* : 31 mars 1898, *lire* : 31 mars 1899.

